



Bebauungsplan Nr. 4 „Sondergebiet Reiterhof“

der Gemeinde Wettrup

**mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3
“Steuerung von Tierhaltungsanlagen“**

Entwurf

**Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung**

Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst

Telephon 04221 / 444 02
Post@MichaelSchwarz-Planer.de



Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Wettrup

Mittelstraße 15
49838 Lengerich

Bearbeitung:

Michael Schwarz
Raum- und Umweltplaner
Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst

Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum:

ab Juni 2017

Delmenhorst, 14. August 2018

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Rechts- und Planungsgrundlagen	7
3. Anlaß und Ziel sowie Rahmenbedingungen der Planung	11
3.1 Anlaß und Ziel der Planung	11
3.1.1 Zugrundeliegende Vorhaben und Städtebauliches Konzept des Bebauungsplanes Nr. 4	11
3.1.2 Einordnung in das städtebauliche Konzept des ´gemeindeweiten´ Bebauungsplanes Nr. 3	12
3.2 Rahmenbedingungen.....	14
3.2.1 Struktur und Nutzungen	14
3.2.2 Verkehr.....	15
3.2.3 Immissionen	16
3.2.4 Natur und Landschaft.....	16
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	18
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche	19
4.4 Verkehrsflächen	19
4.5 Von Bebauung freizuhaltende Fläche.....	20
4.6 Pflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	20
4.7 Schutz Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
4.8 Grünfläche	21
4.9 Textlich festgesetzter Teilgeltungsbereich und Festsetzung zur Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3	22
5. Städtebauliche Werte	24
6. Auswirkungen der Planung	25
7. Ver- und Entsorgung	28
7.1 Wasser / Abwasser.....	28
7.2 Energie / Telekommunikation.....	29
7.3 Abfall / Altlasten.....	30
8. Eingriffsbeurteilung	31
8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	31
8.2 Eingriffsbeurteilung.....	31



9.	Kosten und bodenordnende Maßnahmen	35
10.	Bodenfunde	35
11.	Verfassererklärung	36
	Verfahrensablauf.....	36
	Umweltbericht	37
U1.	Einleitung.....	37
U1.1	Kurzdarstellung und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	37
U1.2	Ziele des Umweltschutzes.....	38
U2.	Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“	39
U2.1	Bestandsaufnahme	39
U2.2	Prognose.....	42
U2.3	Vermeidung und Kompensation	43
U2.4	Alternativen.....	45
U2.5	„Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j“ BauGB	46
U3.	Zusätzliche Angaben.....	46
U3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten.....	46
U3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen.....	46
U3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	46
U3.4	Quellen.....	46

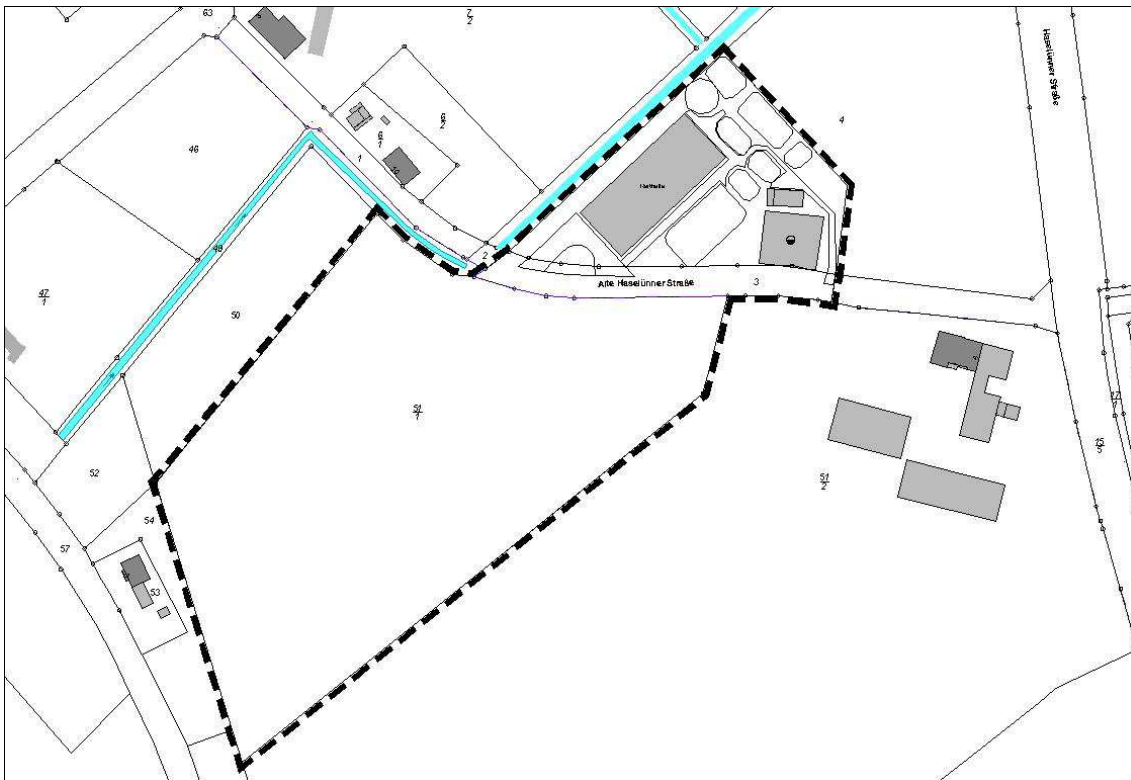


1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sondergebiet Reiterhof“ liegt im Süden des Gemeindegebietes Wettrup im Außenbereich beiderseits der „Alten Haselünner Straße“.

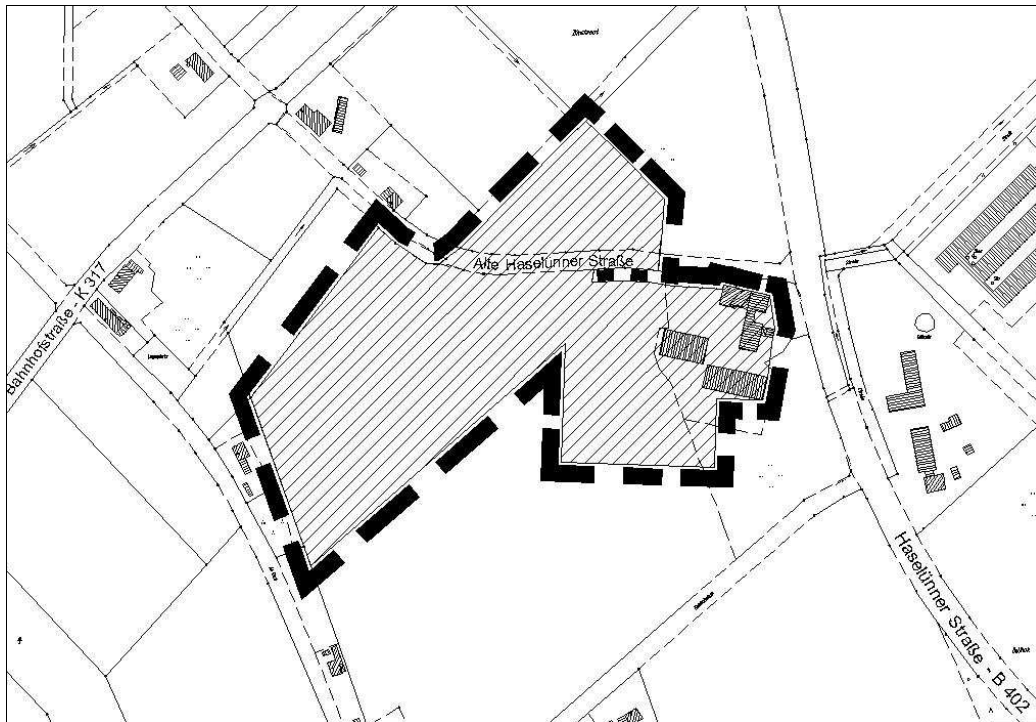
Das Plangebiet mit den zeichnerischen Festsetzungen ist 46.872 m² groß und liegt in der Flur 10 der Gemarkung Wettrup. Es umfaßt den mit einer Reitanlage bebauten Südteil des Flurstücks Nr. 4, den Westteil des privaten Straßenflurstücks Nr. 3 und das als Pferdekoppel genutzte Flurstück 51/1. Die Abgrenzung ist aus dem folgenden Übersichtsplan ersichtlich:

Übersichtsplan o.M.

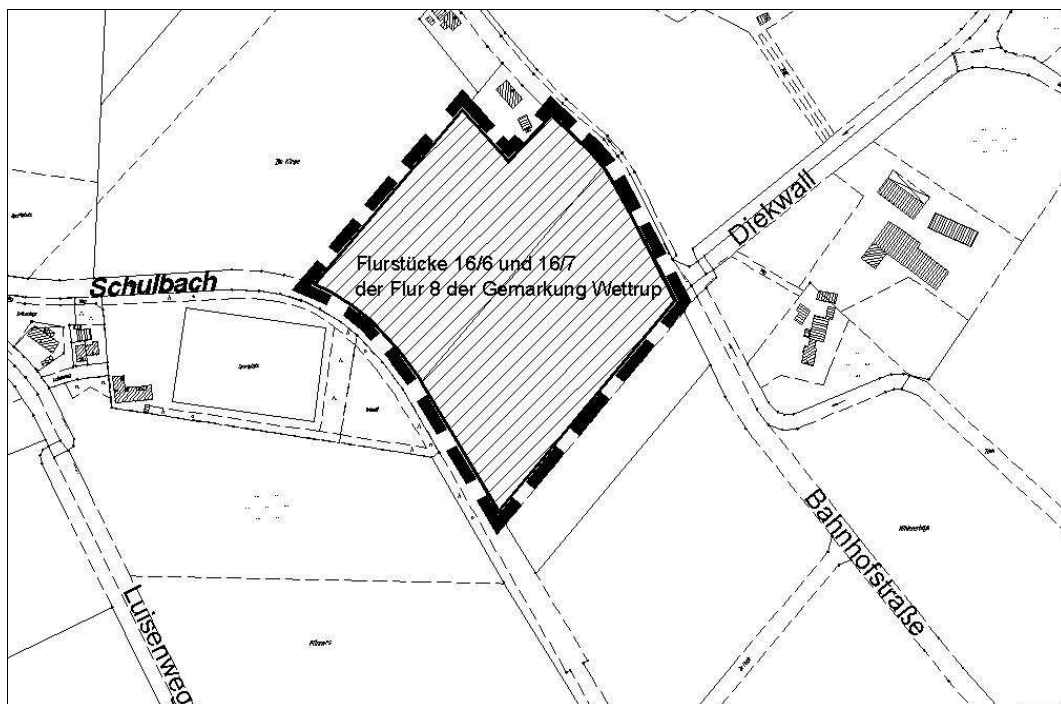


Außerdem werden mit diesem Bebauungsplan Nr. 4 zwei kleine Teile des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ geändert.

Dies betrifft zum einen die im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche „Nr. 24“ auf dem Flurstück 51/2 der Flur 10 der Gemarkung Wettrup, die südlich bzw. östlich an den Geltungsbereich der zeichnerischen Festsetzungen angrenzt. Es handelt sich um das Baufeld für Tierhaltungsanlagen der Hofstelle „Haselünner Straße 4“. Zusammen mit dem o.a. Geltungsbereich der zeichnerischen Festsetzungen ergibt sich folgender Teilgeltungsbereich:



Zum anderen betrifft die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 die Flurstücke 16/6 und 16/7 der Flur 8 der Gemarkung Wettrup. Sie liegen zwischen der Bahnhofstraße im Bereich zwischen dem Anwesen Bahnhofstraße 23 und der Einmündung des Diekwalls einerseits und dem Schulbach im Bereich östlich des Sportanlage andererseits.



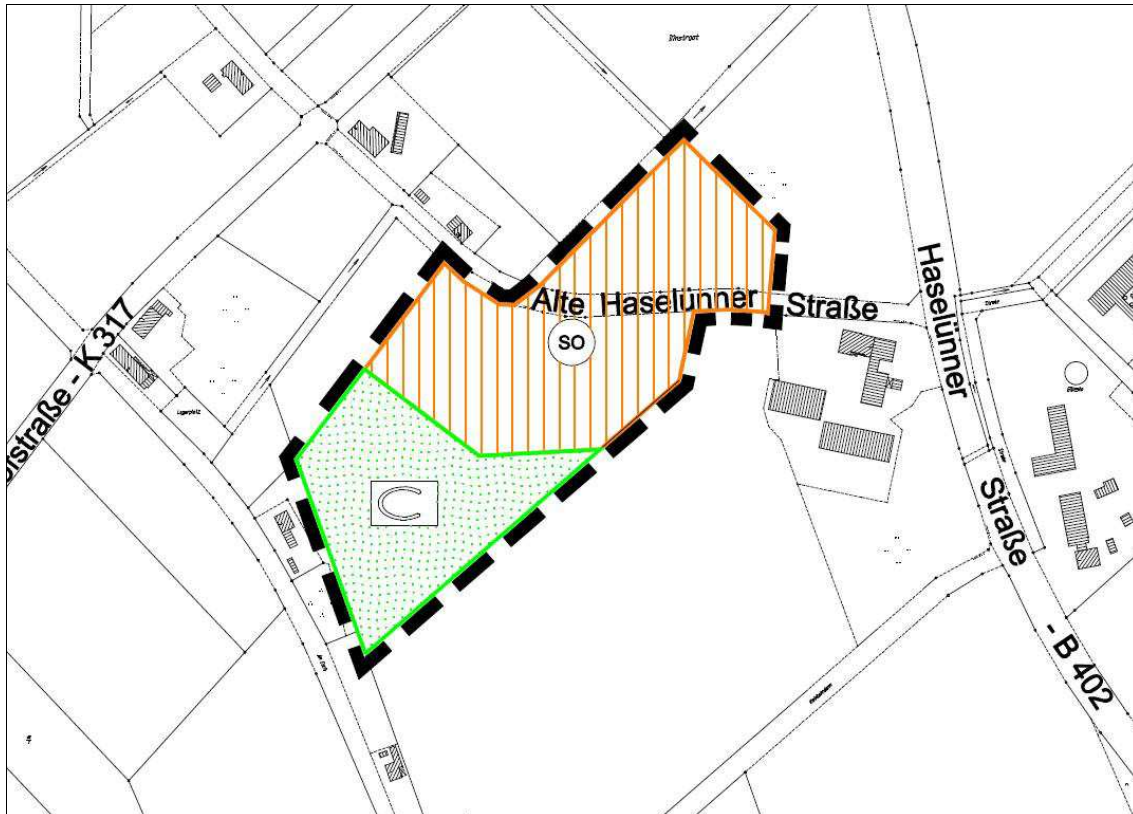
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Rechts- und Planungsgrundlagen

Die Samtgemeinde Lengerich hat sich bereits vor etlichen Jahren damit auseinandergesetzt, daß der privilegierte Bau von Tierhaltungsanlagen im Außenbereich zu einem Massenphänomen mit entsprechend starken Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Entwicklungsfähigkeit ihres Gebietes wurde. Auf Grundlage einer breit angelegten Diskussion hat sie mit einer Flächennutzungsplanänderung die Voraussetzungen dafür geschaffen, daß die Entscheidung über die Errichtung von Tierhaltungsanlagen nicht mehr ausschließlich von Investoren und Genehmigungsbehörden getroffen wird, sondern daß ihre Mitgliedsgemeinden mittels Bebauungsplänen den städtebaulichen Rahmen für die Errichtung von Tierhaltungsanlagen festlegen. In diesem Zuge hat die Samtgemeinde im Flächennutzungsplan u.a. den Plangebieteteil dieses Bebauungsplanes an der Alten Haselünner Straße als Fläche für die Landwirtschaft, überlagert mit Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen, dargestellt.



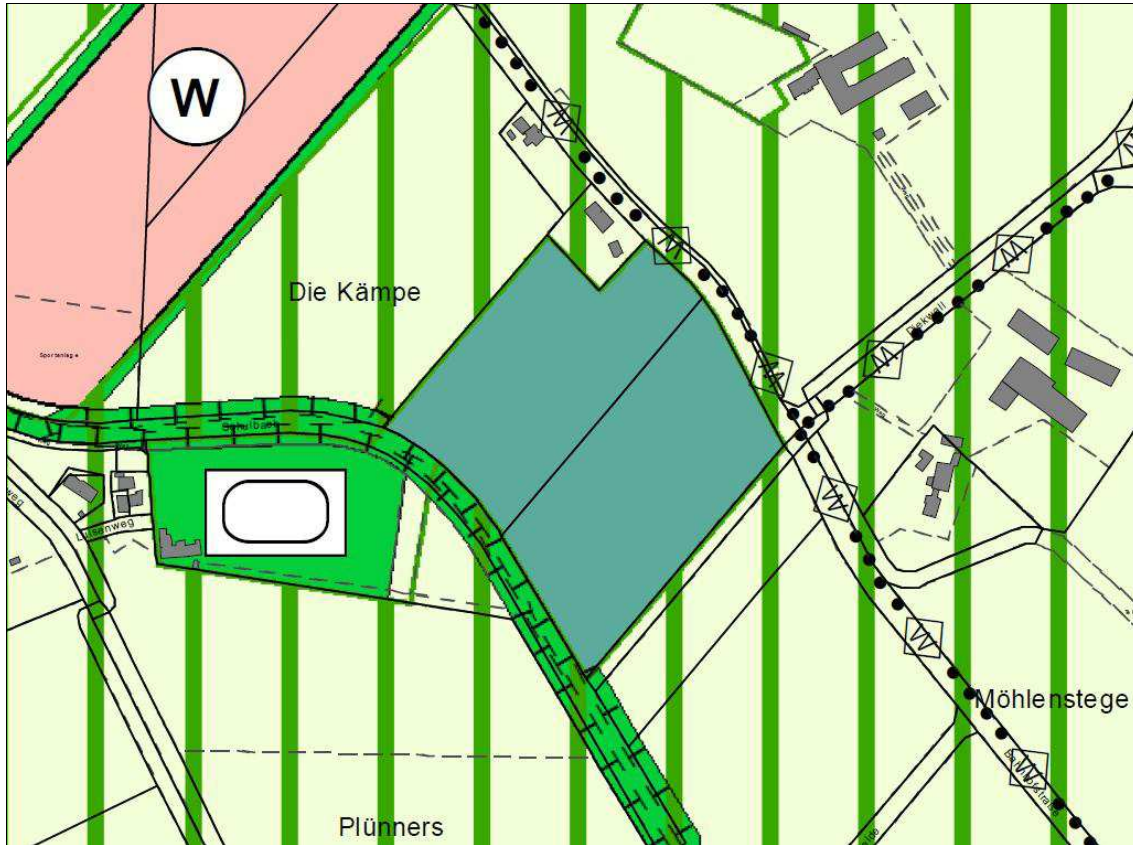
Auszug 'Bereich Alte Haselünner Straße' aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Diese Darstellung entspricht nicht mehr dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Samtgemeinde, denn sie begrüßt die vorgesehene Weiterentwicklung des Reiterhofes an der Alten Haselünner Straße und will das dafür notwendige Planungsrecht vorbereiten. Deshalb stellt sie im Zuge der 52. Flächennutzungsplanänderung das Plangebiet an der Alten Haselünner Straße als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ bzw. als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ dar.



Teilbereich 'Alte Haselünner Straße' aus dem Entwurf der 52. Flächennutzungsplanänderung

Der Teilbereich 'zwischen Schulbach und Bahnhofstraße' dieses Bebauungsplanes ist im wirklichen Flächennutzungsplan als Wald dargestellt.



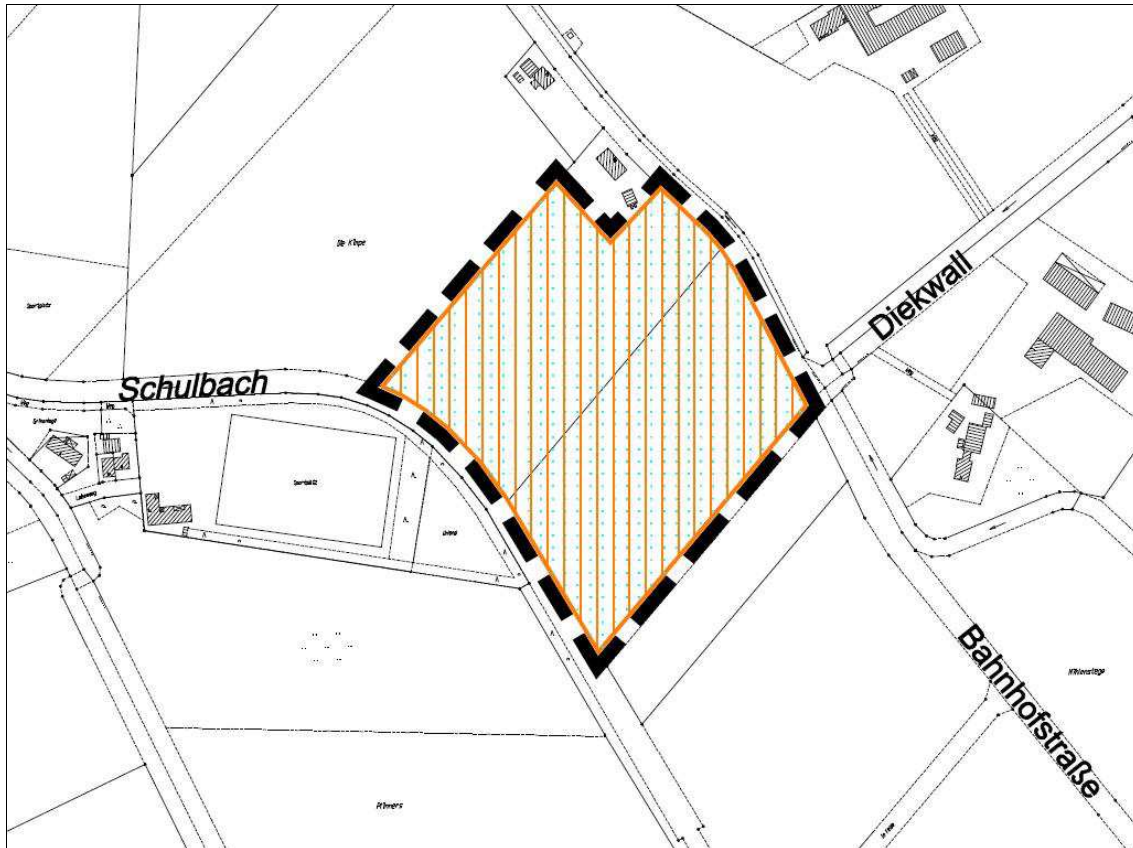
Teilbereich 'Zwischen Schulbach und Bahnhofstraße' aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Auch diese Darstellung entspricht nicht mehr dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Samtgemeinde. Die Fläche war ursprünglich im Eigentum der Mitgliedsgemeinde Bawinkel, die sie für eine Waldanpflanzung als Kompensation für Eingriffe vorgesehen hatte. Diese Entwicklungsabsicht ist jedoch nicht realisiert worden, vielmehr hat die Gemeinde Bawinkel in ihrem Gebiet Flächen mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt und hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Funktionen des Naturhaushaltes aufgewertet.

Inzwischen ist die Fläche am Schulbach in Wettrup an Privateigentümer verkauft worden. Diese beabsichtigen die Fortführung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung. Da die Pflanzmaßnahmen, die am Schulbach in Wettrup vorgesehen waren, mittlerweile im Gemeindegebiet Bawinkel realisiert sind, ist die Samtgemeinde mit der Fortführung der Ackernutzung am Schulbach einverstanden. Sie will deshalb die bisherige Darstellung von Wald in Fläche für die Landwirtschaft ändern.

Ohne weitere Regelungen könnte die Fläche künftig als Standort für privilegierte Tierhaltungsanlagen dienen. Diese Absicht verbindet die Samtgemeinde jedoch nicht mit der neuen Plandarstellung. Vielmehr geht es um die Fortführung der landwirtschaftlichen Freiflächennutzung.

Die Gemeinde Wettrup soll im Rahmen ihrer Bebauungsplanung prüfen und entscheiden, ob dort auch Tierhaltungsanlagen zulässig sein sollen. Deshalb wird die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft mit derjenigen von Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen überlagert.



Teilbereich 'Zwischen Schulbach und Bahnhofstraße' aus dem Entwurf der 52. Flächennutzungsplanänderung

Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den aufgeführten Rechtsgrundlagen des Bundes:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 3.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. v. 18.12.1990, zul.geä.a. 4.5.2017

Plangrundlage

Der Bebauungsplan entstand auf einer Liegenschaftskarte mit dem Stand vom 21.7.2017, geliefert durch die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Illguth und Illguth-Karanfil, GeschäftsbuchNr. 17/07.

3. Anlaß und Ziel sowie Rahmenbedingungen der Planung

3.1 Anlaß und Ziel der Planung

3.1.1 Zugrundeliegende Vorhaben und Städtebauliches Konzept des Bebauungsplanes Nr. 4

Im Geltungsbereich an der Alten Haselünner Straße ist ein Reiterhof mit großer Reithalle errichtet worden. Neben der Reithalle liegen die Reit- und Longierplätze sowie Koppeln für die Pferde. Vor der Reithalle ist eine Stellplatzanlage für Mitarbeiter und Besucher errichtet. Außerdem liegen im Osten des Gebietes Anlagen wie ein Güllebecken und eine Maschinenhalle, die von dem gegenüberliegenden Landwirtschaftsbetrieb genutzt werden. Südlich der Straße liegen eine Ackerfläche dieses Betriebes sowie eine Pferdeweide des Reiterhofes.

Der Reiterhof hat bereits eine starke Entwicklung genommen und expandiert weiter.

Dazu soll am Standort auf der Nordseite der Alten Haselünner Straße die Weiterentwicklung der bisherigen Anlage zulässig sein. Allerdings kann dort lediglich die Nutzung auf Teilflächen noch etwas intensiviert werden. Außerdem liegt ein gewisses Entwicklungspotential darin, diejenigen Flächen, die bisher im Zusammenhang mit der Tierhaltung auf dem gegenüberliegenden Landwirtschaftsbetrieb genutzt werden, für die Pferdehaltung umzuwidmen. Die Weiterentwicklung ist damit auf der Nordseite der Alten Haselünner Straße eng begrenzt.

Für die künftige Entwicklung werden deshalb Flächen auf der Südseite der Straße benötigt, die derzeit als Acker und als Pferdeweide genutzt werden. Dort soll als weiterer Kernpunkt des Reiterhofes ein Aktivstall errichtet werden. Ergänzt werden soll die Anlage um einen weiteren großen sowie kleine Reit- und Longierplätze und Koppeln, um eine Heu- und Strohhalde und um ein Wohngebäude für die Betriebsleiterin. Außerdem werden unterschiedliche Nebenanlagen und Wege sowie Stellplätze für Besucher etc. benötigt.

Die Gemeinde Wettrop hat die Gründung und bisherige Entwicklung des Reiterhofes sehr begrüßt. Sie wertet den Betrieb als sehr orts- und standortangepasst und steht der Weiterentwicklung des Unternehmens sehr positiv gegenüber. Die Gemeinde möchte ihre Möglichkeiten nutzen, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebes gewährleisten zu können. Sie will Baurecht für die angestrebte Nutzung schaffen.

Nur dadurch ist es in der konkreten Situation möglich, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die „Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur“ zu wahren und die „Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ zu erreichen. Außerdem wird mit dem Betrieb und seiner geplanten Weiterentwicklung ein wesentlicher Beitrag zum Sport-, Freizeit- und Erholungsangebot in der Gemeinde geleistet und somit den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) in der kommunal gewünschten Weise Rechnung getragen. Schließlich wird mit der geplanten Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses nicht nur dem

betrieblichen Bedarf entsprochen, sondern auch ein kleiner Beitrag zur Deckung des Wohnbedürfnisses der Bevölkerung und zur Eigentumbildung weiter Bevölkerungskreise (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) geleistet.

Für die Weiterentwicklung wird landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Dies geschieht nur insoweit, als der Platz und die Umnutzungsmöglichkeiten auf der schon bebauten Seite nördlich der Straße nicht ausreichen. Dort schöpft der Bebauungsplan schon das Potential der 'Innenentwicklung' aus. An anderer Stelle gibt es keine solchen Möglichkeiten. Deshalb wird landwirtschaftliche Fläche nur in dem notwendigen Umfang umgenutzt (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Auf der – in diesem Themenfeld maßgeblichen – Flächennutzungsplanebene wird überdies die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche durch Umwandlung von bisher als Wald dargestellter Fläche in Landwirtschaftsfläche überkompensiert.

3.1.2 Einordnung in das städtebauliche Konzept des 'gemeindeweiten' Bebauungsplanes Nr. 3

Diese oben erläuterten städtebaulichen Überlegungen rechtfertigen nicht nur als solche die Planung. Sie stehen auch im Kontext eines gemeindeweiten Entwicklungskonzeptes. Die Gemeinde hat in den Jahren 2009 – 2012 einen einfachen Bebauungsplan ausgearbeitet, mit dem die Tierhaltungsanlagen in ihrem Gebiet gesteuert werden. Der Plan ist – auch nach Überprüfung durch das Nds. Oberverwaltungsgericht – rechtskräftig. Er umfasst den gesamten Außenbereich im Gemeindegebiet, soweit dieser für die Errichtung von Tierhaltungsanlagen grundsätzlich in Frage kommt. Mit den Zielsetzungen und den Darstellungen des Rohentwurfs dieses einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 sollen die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 4 in Einklang stehen bzw. gebracht werden.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 3 war, den tierhaltenden Betrieben in der Gemeinde angemessene räumliche Arbeits- und Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern und im Gegenzug die außerhalb dieser Entwicklungsflächen liegenden Gebiete von Tierhaltungsanlagen freizuhalten. Dieses Miteinander von Sichern und Freihalten ist seitens der Gemeinde schon im Vorfeld der Planung sowie bei allen Arbeitsschritten deutlich kommuniziert worden; dieses Miteinander war und ist auch weiterhin notwendig, um überhaupt eine hinreichende Akzeptanz für die Planung und ihre Umsetzung und andauernde Anwendung zu erzielen.

Um die Ziele zu erreichen, wurden Fläche für neue Tierhaltungsanlagen an den Hofstellen bzw. Stallanlagen oder zumindest an entsprechend stark vorgeprägten Standorten ausgewiesen. Nicht ausgewiesen wurden die Baufelder für neue Tierhaltungsanlagen

- in Bauflächen und Baugebieten, deren Zweckbestimmung Tierhaltungsanlagen entgegensteht,
- in Innenbereichen, soweit deren Gebietscharakter Tierhaltungsanlagen entgegensteht,
- in Geltungsbereichen von Innenbereichssatzungen, soweit deren Gebietscharakter Tierhaltungsanlagen entgegensteht,
- in Gebieten, die bauleitplanerisch der Erholung, der Freizeit, dem Sport u.ä. gewidmet sind,
- in Gebieten, die bauleitplanerisch oder tatsächlich Infrastrukturen gewidmet sind, deren Belange Tierhaltungsanlagen entgegensteht,



- in Naturschutzgebieten,
- in Landschaftsschutzgebieten, deren Schutzgebietsverordnung Tierhaltungsanlagen entgegensteht,
- in Naturdenkmälern, Geschützten Biotopen und Geschützten Landschaftsbestandteilen,
- in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen des Landkreises für die Naturentwicklung,
- im Wald,
- in Gebieten, für die das RROP einen Vorrang ausweist, welcher Tierhaltungsanlagen entgegensteht.

Im Bebauungsplan Nr. 3 sind keine Vorsorgeabstände zu diesen Ausschlußflächen vorgesehen, denn sie hätten nur eine willkürliche Einschränkung des Potentials bewirkt, welches für die Entwicklung der Tierhaltung objektiv zur Verfügung steht. Die Problematik von Vorsorgeabständen wird augenfällig am Beispiel eines voll gefilterten Schweinemaststalles, der schon in geringer Entfernung nicht mehr emissionswirksam ist. Für die Gemeinde ist es wichtig, einzelfallbezogen zu prüfen, ob an dem vorhandenen, vorgeprägten Standort eine Weiterentwicklung möglich ist.

Vorsorgeabstände beschneiden oder entziehen darüber hinaus die Möglichkeit, den Bau von Tierhaltungsanlagen zur Verbesserung der Emissionssituation zu nutzen. Für solche Konstellationen ist das enge Nebeneinander von Stallbestand und Neubau oft Voraussetzung. Aktuelle Rechtsprechung (BVerwG Urteil 4 C 3.16 vom 27.6.2017) hat die Zulässigkeit der „Verbesserungsgenehmigung“ bestätigt und dabei festgestellt, daß die grenzwertartige Verwendung der GIRL-Werte in baurechtlichen Genehmigungsverfahren unzulässig ist.

Pauschalabstände sind somit nicht nur nicht gerechtfertigt, sie nehmen der Gemeinde ggf. sogar wesentliche Möglichkeiten für die Entwicklung ansässiger Tierhaltungsbetriebe und für die Verbesserung der Emissions- und Immissionsituationen.

Auf dieser Grundlage sind für alle relevanten Betriebe Baufelder für Tierhaltungsanlagen festgesetzt worden. Diese tragen dem Bestand und dem Entwicklungsanspruch Rechnung und sind gegeneinander und untereinander ausgewogen.

Der Bebauungsplan Nr. 4 will Baurecht für die Weiterentwicklung des Reiterhofes an der Alten Haselünner Straße schaffen. Er betrifft räumlich einen Bereich, in und an welchem der Bebauungsplan Nr. 3 Baufelder für Tierhaltungsanlagen festsetzt. Er hat außerdem Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Tierhaltung im angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb an der Alten Haselünner Straße. Deshalb muß das neue Baurecht nicht nur in sich städtebaulich gerechtfertigt und schlüssig sein, sondern auch in das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 3 passen.

Der Reiterhof hat seine Wurzel in dem angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb. Dementsprechend ist das Baufeld des Landwirtschaftsbetriebes in Kombination mit Reiterhof ausgewiesen



und überdeckt auch die Fläche des vorhandenen Reitstalles. Die Weiterentwicklung der Pferdehaltung wurde, auch wenn sie nicht-landwirtschaftlich ist, wegen der vor Ort gegebenen und absehbaren Flächenbeanspruchung und Einkommensentwicklung als tierhaltungsrelevant gewertet. Deshalb achten sowohl die Gemeinde als auch die Vorhabenträger und die Betriebsleiter des landwirtschaftlichen Betriebes darauf, daß das ausgewogene Verhältnis von Baufeldern für Tierhaltungsanlagen nicht verzerrt wird. Es soll nicht einfach eine zusätzliche Baumöglichkeit für den Komplex Landwirtschaftsbetrieb / Reiterhof geschaffen werden, weil er damit vor anderen Tierhaltungsbetrieben bevorzugt würde.

Deshalb geht die Ausweisung zusätzlicher Baumöglichkeit für den Reiterhof einher mit der Verringerung der Baumöglichkeit für Tierhaltungsanlagen des Landwirtschaftsbetriebes. Dies steht im Einklang mit den dortigen Entwicklungsinteresse: Die Betriebsinhaber haben gegenüber der Gemeindeverwaltung eindeutig bekundet, die Tierhaltung an der Hofstelle nicht ausweiten, sondern im Gegenteil vollständig einstellen zu wollen. An der Hofstelle bzw. von ihr aus soll künftig lediglich die landwirtschaftliche Freiflächennutzung betrieben werden.

Auch an einer anderen Stelle muß der Bebauungsplan Nr. 3 geändert werden, um sein städtebauliches Konzept beizubehalten. Wie in Kap. 2 schon dargelegt, wird im Zuge der parallel laufenden Flächennutzungsplanänderung die Fläche östlich des Sportplatzes zwischen Bahnhofstraße und Schulbach in Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet. Ab Rechtswirksamkeit steht der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche einschließlich der Errichtung von Tierhaltungsanlagen planungsrechtlich nichts entgegen. Da die Fläche inzwischen nicht mehr in kommunalem, sondern in privatem Eigentum ist, steht auch eigentumsrechtlich der Errichtung von Tierhaltungsanlagen nichts entgegen. Eine solche Baumöglichkeit würde das ausgewogene System des Bebauungsplanes Nr. 3 relevant verändern. Deshalb wird die Fläche in diesen Bebauungsplan Nr. 4 einbezogen und gem. der Flächennutzungsplandarstellung als Fläche für die Landwirtschaft, überlagert mit Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen, ohne Bau-
feld ausgewiesen.

3.2 Rahmenbedingungen

3.2.1 Struktur und Nutzungen

Das Plangebiet an der Alten Haselünner Straße liegt als Reiterhof, landwirtschaftliche Betriebseinrichtungen, Straße und landwirtschaftliche Freifläche neben einem landwirtschaftliche Hofstelle in dem streubesiedelten Außenbereich im Südwesten des Gemeindegebietes Wettrup. Es handelt sich um einen traditionellen, seit sehr langer Zeit besiedelten Raum, in dem die Streubesiedelung sukzessive erweitert worden ist. Die Siedlungsstruktur ist durch Einzelhöfe sowie kleine Gruppen von Häusern und Höfen gekennzeichnet. Diese sind vielfach in Hofgehölze eingebettet bzw. in gewissem Umfang von Heckenstrukturen und Feldgehölzen gerahmt, so daß sie die landwirtschaftlich intensiv genutzte Landschaft positiv prägen, beleben und strukturieren.





Durch die Unterschiedlichkeit der Gebäudenutzung ergaben sich auch wesentliche Unterschiede in der Gebäudekubatur und –gestalt. Im Plangebiet dominiert die großflächige Reithalle. Östlich sind die – wegen der steilen Dächer hohen – traditionellen Hofgebäude markant. Westlich liegen kleine und mittlere Wohngebäude ortstypischer Art.

Entlang der Straßen dominieren die ortsüblichen Kubaturen mit geneigten Dächern, relativ niedrigen Traufen und roten Fassaden und Dachziegeln. Es folgen jedoch weitere Formen, Materialien und Farben, so daß insgesamt eine recht große Vielgestaltigkeit herrscht. Eine ortsgestalterische Bindung ergibt sich aus dem Gebäudebestand nicht.

3.2.2 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Privat- und anschließende Gemeindestraße „Alte Haselünner Straße“ erschlossen. Diese hat in geringer Entfernung im Osten Anschluß an die Bundesstraße B 402. Außerdem besteht nach Westen hin über ebenfalls kurze Distanz Anschluß an die Kreisstraße K 317. Das Plangebiet an der Alten Haselünner Straße hat damit einen sehr guten Anschluß an das klassifizierte Straßennetz und ist für die vorhandene und die angestrebte Nutzung sehr gut erschlossen.

In beiden Richtungen zu den klassifizierten Straßen hin liegen der Außenbereichshof, aus dem die geplante Nutzung stammt, bzw. zwei Außenbereichswohngebäude. Besonders schutzwürdige Baugebiete etc. werden nicht tangiert.

3.2.3 Immissionen

Das Plangebiet liegt in der Nachbarschaft zur Bundesstraße B 402. Es wird vom Verkehrslärm beeinflusst. Die vorgesehene Nutzung ist jedoch relativ wenig immissionsempfindlich; der empfindlichere Teil mit Aktivstall und Betriebsleiterwohnen ist auf der von der Bundesstraße abgewandten Seite vorgesehen. Dort beträgt der Abstand bereits ca. 170 m, so daß kein Immissionskonflikt gesehen wird.

Die Nutzung als Reiterhof kann ihrerseits emittieren. Die umliegenden Immissionsorte befinden sich jedoch im Außenbereich und haben dementsprechend den Schutzanspruch analog zu einem Dorfgebiet bzw. hinsichtlich landwirtschaftstypischer Immissionen einen geringeren Schutzanspruch. Daher wird aufgrund der Emissionen des Reiterhofes kein Konflikt erwartet.

3.2.4 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich ist von der aktuellen Nutzung her entlang der Alten Haselünner Straße zweigeteilt. Der Nordteil ist bereits bebaut bzw. als Reitplatz und Koppel genutzt. Zwischen den einzelnen Reitflächen sind Wege sowie Hecken und Gehölzgruppen aus heimischen Laubgehölzen angelegt. Die Fläche zum nordwestlich angrenzenden Graben hin ist als Wiese mit Bäumen ausgeprägt. Südlich der asphaltierten Alten Haselünner Straße erstrecken sich Acker und Intensivgrünland. Beide werden intensiv genutzt. Das Grünland dient als eingezäunte Pferdeweide für den Reiterhof und ist entsprechend artenarm.

In der Nachbarschaft liegen weitere landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen und bebaute Grundstücke. Der angrenzende Graben ist im Trapezprofil ausgebaut und intensiv unterhalten.

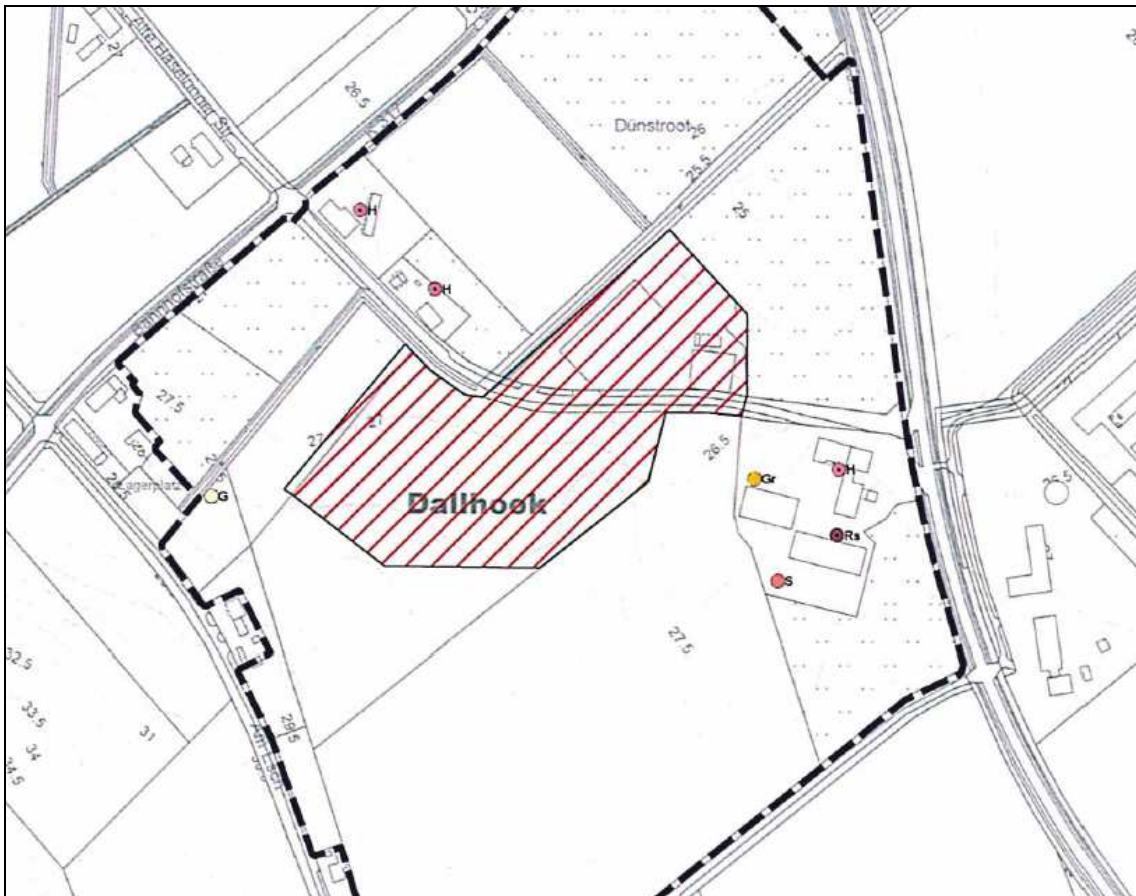
Naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und seiner maßgeblichen Umgebung nicht vorhanden.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind im Nordteil des Teilgeltungsbereiches aufgrund der Fortsetzung der vorhandenen Nutzung nicht zu erwarten. Im Südteil sind sie ebenfalls nicht zu erwarten, da die Acker- und Intensivgrünlandfläche aufgrund der intensiven Bewirtschaftung (häufiges Betreten und Pferdebeweidung) keine Brutstandorte für Wiesenvögel waren.

Obwohl die Planung einer Erweiterung des vorhandenen Reiterhofes dient, hat die Gemeinde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchführen lassen (saP „B-Plan Nr. 4 „Sondergebiet Reiterhof“; planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren; 10.7.2018). Diese kommt zum Ergebnis: *„Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt.*

Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungsmaßnahmen V1 ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird. Bei diesen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um „V1: das Herrichten des Baufeldes außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Arten“, wobei im geplanten neuen Teil des Sondergebietes gar keine bodenbrütenden Arten und auch keine sonstigen Vorkommen gefunden werden konnten.





Gr=Gartenrotschwanz (Reviermittelpunkt), G=Goldammer (Reviermittelpunkt),
H=Haussperling (Kolonie), Rs=Rauchschwalbe (Kolonie), S=Star (Reviermittelpunkt),

Erfassungsergebnisse 2018 – Brutvögel (aus: saP „B-Plan Nr. 4 „Sondergebiet Reiterhof“; Planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren; 10.7.2018)

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Sondergebiete „Reiterhof“ werden die nördlich und südlich an die Straße angrenzenden Teile des Geltungsbereiches ausgewiesen. Dort ist der Reiterhof untergebracht, dort sollen wegen der guten Eignung, der Verfügbarkeit und mangels besserer Alternativen auch dessen weitere, noch zu entwickelnde Teile untergebracht werden. Die Textfestsetzung zu den beiden Sondergebieten stellt klar, daß der bisher eingehaltene Störgrad des ´nicht wesentlich störenden´ beibehalten werden soll. Damit wird sichergestellt, daß sich die Anlage weiterhin störssystematisch in die umgebende Außenbereichssituation einfügt und den Nachbarn keine höheren Belastungen zumutet.

Die Textfestsetzung zu den zulässigen Anlagen zählt die geplanten Anlagen auf: die typischen Anlagen eines großen Reiterhofes, neben Reithallen auch Ställe – die Vorhabenträgerin hat einen Aktivstall vorgehens, Stroh- und Heuhalle, Reitplätze, Koppeln etc. und Betriebsleiterwohnen sollen zulässig sein. Dabei wird eine gewisse Binnendifferenzierung vorgenommen. Im nördlichen Bereich wird auf den baulichen Bestand und die teilweise größere Nähe zur emissionsträchtigen Bundesstraße abgestellt und lediglich Aufstallungsmöglichkeiten für 25 Pferde sowie eine Betriebsleiterwohnung zugelassen, während im südlichen Sondergebiet doppelt so viele Pferdeplätze und ein Betriebsleiterwohnhaus errichtet werden dürfen. Mit Betriebsleiterwohnen ist das Wohnen von Betriebsinhaber und –leiter bzw. von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und deren Familie gemeint.

Zu diesen Anlagen gehören jeweils Nebenanlagen, z.B. Futterraufen und Unterstände, aber Futter- und Dunglager, Wege, Einfriedungen etc. Diese sind in die Zulässigkeit eingeschlossen. Zugelassen wie in anderen Baugebieten auch sind Garagen und Stellplätze.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im nördlichen Sondergebiet hinsichtlich der Versiegelung eng am Bestand orientiert. Damit wird noch eine relevante Weiterentwicklung des Reiterhofes ermöglicht, wenn die vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen umgenutzt bzw. ersetzt werden können. Ansonsten ist dieses Sondergebiet mit sinnvoller Teilnutzung schon gefüllt, so daß weitere Versiegelungsoptionen nicht zielführend wären.

Im südlichen Sondergebiet wird die zulässige Überbauung und Versiegelung an den Entwicklungsabsichten der Vorhabenträgerin ausgerichtet, die von der Gemeinde nachvollzogen und als positiv und städtebaulich verträglich gewertet wurden. Obwohl dieses Sondergebiet mit 18.184 m² deutlich größer ist als das nördliche (10.415 m²), darf die Gesamtüberbauung bzw. Versiegelung nur um 400 m² größer sein. Dies ist darin begründet, daß die große Reithalle bereits im Norden steht und dem Aktivstall besonders umfangreiche Freiflächen zugeordnet sind, während z.B. das geplante Betriebsleiterwohnhaus im Vergleich dazu wenig ins Gewicht fällt.



Die Regelung zur Grundfläche ist detailliert getroffen, da Hauptgebäude regelmäßig zu einer Vollversiegelung führen, andere Hauptanlagen wie Reitplätze wegen des dort regelmäßig offenen Bodens jedoch nicht.

Neben der Versiegelung wird die Höhe baulicher Anlagen geregelt. Dabei wird nicht nur der Bestand im Plangebiet berücksichtigt, sondern auch die übliche Kubatur typischer Außenbereichsgebäude in der traditionellen Streusiedlung und der unterstellte Bedarf. Deshalb wird eine nicht unerhebliche Traufhöhe von 5 m und eine Firsthöhe von 10 m zugelassen.

4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baukörper eines Reiterhofes haben eine funktionsgebundene Gestalt. Es herrscht wegen der ganz unterschiedlichen Anforderungen eine sehr große Variationsbreite. Gleichzeitig stehen diese völlig unterschiedlichen Baukörper auf sehr großen Sondergebietsflächen, die neben den baulichen Anlagen auch umfangreiche Freiflächen sowie eine erhebliche Begrünung beinhalten. Deshalb wird kein Grund gesehen, die Bauweise zu reglementieren.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ebenfalls wenig reglementiert. Es werden zwei großzügige Baufelder festgesetzt, damit die Reiterhofnutzung nach den jeweiligen Anforderungen flexibel weiterentwickelt werden kann.

Zum Grabengrundstück hin wahren die Baugrenzen einen Abstand von 5 m. Damit wird Raum freigehalten, wenn das Grabenumfeld aufgewertet werden soll – im Bestand ist dies bereits in einem breiteren Streifen erfolgt.

Zu den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksbereichen – die Grundstücke beider Sondergebiete setzen sich nach Norden und Osten bzw. nach Süden fort, wird kein Abstand zwischen Baugrenze und Baugebietsgrenze eingehalten; der optisch erkennbare, aber nicht vermaßte Abstand dient lediglich dazu, die Baugrenze neben der Baugebiets- und der Geltungsbereichsgrenze kenntlich zu machen. An diesen Seiten soll die bauliche Nutzung bis an die Freiflächen für Pferdehaltung im Außenbereich herangehen und möglichst viel Gestaltungsraum bieten.

An den Grenzen zu Nachbargrundstücken wird als Baugrenzenabstand der Bauwuch eingehalten. Dies gilt nicht für die Grenze zum Privatstraßengrundstück. Dessen Randbereich ist in die Reiterhof und Landwirtschaftsnutzung einbezogen und erzeugt kein Abstandserfordernis. Ein solche wird lediglich für einem angemessenen Abstand zwischen Bebauung und tatsächlicher Straße gesehen. Deshalb wird die Straßengrundstücksgrenze als Baugrenze festgesetzt, der dadurch gesicherte Abstand zur Fahrbahn ist ausreichend.

4.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Alte Haselünner Straße geteilt. Sie ist eine durchgängige, asphaltierte Anliegerstraße zwischen der B 402 und der K 317. Der Abschnitt, der im Plangebiet ver-



läuft, ist aber nicht Gemeinde-, sondern Privatstraße. Dementsprechend wird die Straße festgesetzt.

Die Festsetzung erstreckt sich nur auf den engeren Straßenbereich und umfasst so lediglich 988 m². Die großzügigen Seitenräume, die intensiv gepflegt werden und im Bereich vor der Reithalle teilweise gärtnerisch gestaltet sind, werden gem. dem Eigentum, der vorhandenen Nutzung und der Nutzungsabsicht dem Sondergebiet zugeschlagen.

4.5 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Der Abstand der Baugrenze zum Grabengrundstück ist oben begründet worden. Er schließt Hauptanlagen sowie Nebengebäude und Garagen im Grabenrandbereich aus, nicht jedoch andere bauliche Anlagen. Daraus kann ein Konflikt zu den Belangen der Gewässerunterhaltung entstehen. Um dies zu vermeiden und den Gewässerrandstreifen zu sichern, wird textlich festgesetzt, daß der 5 m breite Streifen ab der Böschungsoberkante von Bebauung freizuhalten ist. Die sinnvolle Nutzung ist diejenige als begrünte Freifläche.

4.6 Pflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im nördlichen Sondergebiet sind in Verbindung mit dem Bau des Reiterhofes auch in erheblichem Umfang Gehölze gepflanzt worden. Sie gliedern und verschönern den Freibereich und sollen erhalten werden. Gleichwohl wird auf eine Erhaltungsbindung per Festsetzung verzichtet, weil die Erhaltung zum einen im Interesse des Betriebes liegt. Zum zweiten ist der Bestand durch die bisherige Genehmigung geschützt, bei einer Änderung liegt hier ein entsprechender Ausgleich nahe. Zum dritten soll bei einem relevanten Änderungsbedarf die Regelung auf der Vorhabensebene getroffen werden können, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

Geregelt werden soll aber das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern. Ebenso wie das bisherige Reiterhofgelände durch die Gehölze positiv beeinflusst wird, so wird auch eine Attraktivierung und Aufwertung des künftigen Geländes erwartet. Deshalb wird eine erhebliche Durchgrünung festgesetzt, die mindestens einen Baum und drei Sträucher je angefangene 100 m tatsächlich versiegelter Fläche umfassen soll. Dies gilt natürlich nicht für die heute schon versiegelte Fläche, da dafür bereits Pflanzungen erfolgt sind.

Gesondert geregelt werden Stellplatzanlagen. Sie sollen durch Bäume intensiv begrünt werden, als Maß wird ein Baum je angefangene vier Stellplätze festgelegt.

Gesondert geregelt wird außerdem die Bepflanzung der Grünfläche „Pferdehaltung“. Hier soll, wie in Kap. 4.8 erörtert wird, die Freiflächennutzung dominieren. Damit ist nicht automatisch eine Bepflanzung mit Gehölzen verbunden, vielmehr sind übliche Flächen mit Pferdebeweidung durch Verbiß gehölzfrei. Das „Aktivstallkonzept“, das die Vorhabenträgerin umsetzen will, sieht jedoch eine Strukturierung der Freiflächen durch Gehölze vor. Die Gemeinde greift dies auf und setzt soviel Gehölzpflanzung fest, daß damit auch die notwendige Kompensation für den zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft geleistet wird. Als Maß ergibt sich eine Bepflanzung von mindestens 3.770 m², also von gut 1/5 der Grünfläche.



Die Bepflanzung soll sowohl wegen des Aktivstallkonzeptes und aus praktischen Gründen (Verbißschutz) als auch wegen der landschaftlichen Wirksamkeit und der Funktion für den Naturhaushalt in konzentrierter Form erfolgen. Dazu sollen Hecken nicht schmaler als dreireihig und Gehölzinseln nicht kleiner als 150 m sein, entsprechendes wird festgesetzt.

Falls die Vorhabenträgerin anstelle einer Massierung der Gehölzstrukturen in der Grünfläche eine breitere Verteilung auch in den Sondergebieten und in der nördlich daran angrenzenden Landwirtschaftsfläche wünscht, soll auch dies möglich sein. Gehölzinseln und Baum-Strauch-Hecken der festgesetzten Dimensionen haben dort dieselbe positive Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt wie in der Grünfläche. Deshalb wird diese Flexibilität ermöglicht und die genaue örtliche Umsetzung in diesem Rahmen freigestellt.

Damit die Gehölze nicht nur eine grüne Kulisse bilden, sondern sich optisch und funktional in die Kulturlandschaft einfügen, sollen heimische und standortgerechte Laubgehölzarten verwendet werden. Dies lässt der Bauherrin immer noch einen großen Gestaltungsspielraum und sichert zugleich einen hohen ökologischen Wert und die gewünschte Typischkeit.

Damit diese bleibt, sollen die Gehölze gepflegt und erhalten werden. Letzteres ist nicht bei jedem einzelnen Strauch sinnvoll, wenn die Sträucher sich zu einer Hecke entwickeln und dort einzelne Pflanzen von starken Nachbarbäumen oder –sträuchern verdrängt werden. Maßgeblich ist der Gesamteindruck der Durchgrünung.

4.7 Schutz Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Eine Maßnahme zugunsten von Boden, Natur und Landschaft ist die Versickerung von Niederschlagswasser. Deshalb wird sie entsprechend festgesetzt und nicht lediglich als Abwasserbehandlung behandelt. Die angestrebte Versickerung muß zugunsten des Grundwasserschutzes über eine bewachsene und belebte Bodenschicht erfolgen. Sie kann auch unterbleiben, wenn das Wasser als Brauchwasser genutzt wird. Unterbleiben darf sie auch, soweit die Versickerung nicht vollständig möglich ist; in diesem Falle ist das überschüssige Wasser so in den angrenzenden Gräben einzuleiten, daß das Maß des natürlichen Abflusses nicht überschritten wird.

4.8 Grünfläche

Das Gesamtkonzept des Reiterhofes sieht als Kernelement neben der Reithalle den „Aktivstall“ vor. Damit ist nicht ein Baukörper „Stall“ gemeint, sondern eine Kombination aus Stallgebäude(n) und Freiflächen, in denen unterschiedliche bauliche Anlagen für die Pferde untergebracht werden. In den Sondergebieten beiderseits der Straße liegen große Freiflächen, die dem Bewegungsbedürfnis der Pferde dienen. Dort ist jedoch der Eindruck der baulichen Nutzung dominierend.

Der durch Auslauf- und Weideflächen dominierte Teil des „Aktivstalles“ soll dagegen auf der straßenabgewandten Seite angeordnet werden. In dieser Fläche sind wesentlich weniger bauliche Anlagen vorgesehen, diese sollen sich der Freiflächennutzung deutlich unterordnen. Sie wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ ausgewiesen. In dieser Fläche sollen die Weide- und Auflaufflächen der Pferde sowie die – wegen Verbiß auszuzü-



nenden – Gehölzstrukturen dominieren. Bauliche Anlagen, die dem Zweck „Pferdehaltung“ dienen, sollen jedoch zulässig sein. Damit sind nicht nur Zäune, Wege und Tränken gemeint, sondern auch Futterraufen und Unterstände etc., solange sie insgesamt keine prägende Wirkung entfalten.

4.9 Textlich festgesetzter Teilgeltungsbereich und Festsetzung zur Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3

Die bisher begründeten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Nr. 4 „Sondergebiet Reiterhof“ überlagern Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“. Damit ist ein Teil des Baufeldes für Tierhaltungsanlagen auf der Hofstelle „Haselünner Straße 4“ bereits aufgehoben und durch Baufeld und Baurecht für den Reiterhof ersetzt.

Ein wesentlicher Teil des alten Baufeldes wird jedoch durch den zeichnerischen Geltungsbereich nicht berührt. Hier können nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 weiterhin Tierhaltungsanlagen aufgrund des § 35 BauGB errichtet werden. Dies ist jedoch nicht sinnvoll, da sich die Entwicklung der Tierhaltung nicht mehr mittels Nutztierhaltung auf und an der Hofstelle, sondern mittels Pferdehaltung im Sondergebiet Reiterhof vollzieht. Die Betriebsinhaber haben gegenüber der Gemeindeverwaltung eindeutig bekundet, die Tierhaltung an der Hofstelle nicht ausweiten, sondern im Gegenteil vollständig einstellen zu wollen. An der Hofstelle bzw. von ihr aus soll künftig lediglich die landwirtschaftliche Freiflächennutzung betrieben werden.

Deshalb soll das Baufeld an und neben der Hofstelle aufgehoben werden. Entsprechendes wird textlich festgesetzt.

Das Baufeld des Bebauungsplanes Nr. 3 nördlich der Alten Haselünner Straße wird durch den zeichnerischen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 4 weitgehend aufgehoben. Es verbleiben jedoch ein Streifen nordöstlich Richtung Bundesstraße, welcher sich im Osten zur Alten Haselünner Straße dreieckig erweitert. In dieser Restfläche sind ebenfalls noch Tierhaltungsanlagen gem. § 35 BauGB möglich. Die Flächen sind relativ klein, ungünstig geschnitten, durch den Reiterhof dominiert und werden für dessen Pferdehaltung genutzt. Deshalb wird kein Bedarf gesehen, diese Fläche in die Teilaufhebung einzubeziehen.

Dagegen wird der Bebauungsplan Nr. 3 im Bereich zwischen Schulbach und Bahnhofstraße östlich des Sportplatzes textlich geändert. Wie in Kap. 2 und 3 schon dargelegt, wird diese ehemalige Waldfläche in diesen Bebauungsplan Nr. 4 einbezogen und gem. der Flächennutzungsplandarstellung als Fläche für die Landwirtschaft, überlagert mit Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche wird keine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Damit wird die Fläche, wie von der Samtgemeinde, der Gemeinde Wettrup und der vorherigen Flächeneigentümerin Gemeinde Bawinkel vorgesehen, für die landwirtschaftliche Nutzung verfügbar, ohne daß dort Gebäude wie namentlich Tierhaltungsanlagen errichtet werden dürfen. Dies ist den neuen Eigentümern zumutbar, denn sie wer-

den genauso behandelt wie die anderen Grundstückseigentümer in der Gemeinde Wettrup, deren Flächen sich nach dem städtebaulichen Konzept für den Bebauungsplan Nr. 3 als ungeeignet für Tierhaltungsanlagen erwiesen haben.



5. Städtebauliche Werte

Zweckbestimmung der Fläche		ca. m ²	%
1.	Bruttofläche Geltungsbereich	46.872	100
2	Sondergebiet	28.599	61
	Grünfläche „Pferdehaltung“	17.285	37
	darin Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern	(3.770)	(8)
	Straßenverkehrsfläche	988	2
3	Versiegelbare Fläche im Sondergebiet (einschließlich Reitplätze)	13.200	28
	Versiegelbare Fläche der Straße	988	2
	Unversiegelbare Fläche	32.684	70



6. Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Sondergebiet Reiterhof“ wird im wesentlichen die Weiterentwicklung des Reiterhofes an der Alten Haselünner Straße zugelassen. Damit kann eine zu wesentlichen Teilen bebaute sowie von Bebauung geprägte und für die Pferdehaltung genutzte Fläche höherwertig weitergenutzt und dem Betrieb am vorhandenen, sehr gut geeigneten Standort die notwendige Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden. Damit wird zur Erhaltung von Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Landwirtschaft und zur Sicherung der Wirtschaft und Wirtschaftskraft beigetragen.

Die vorhandene Bebauung und Begrünung wird in der bisherigen, landschaftsbildprägenden Form erhalten und weiterhin bewirtschaftet.

Direkt anschließend wird ein Aktivstall und Betriebsleiterwohnhaus errichtet und betrieben werden. Dabei werden die von einem Pferdestall üblichen Emissionen ausgehen, allerdings nicht konzentriert von einem Stallgebäude, sondern verteilt von einer mehr als 35.000 m² großen, von Freibereichen mit intensivem Gehölzbewuchs dominierten Fläche. Es gibt daher keine Hinweise auf problematische Immissionen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zu diesem Bebauungsplan ist die Gemeinde aufgefordert worden, aus gesundheitlicher Sicht die Bioaerosolbelastung nach den Kriterien des einschlägigen Runderlasses zu prüfen. Die niedersächsischen Ministerien für Soziales (u.a. Städtebau), für Umwelt und für Landwirtschaft haben unter dem 2.5.2013 einen gemeinsamen Runderlaß zur Durchführung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren bei Schweine- und Geflügelhaltungsanlagen herausgegeben (geändert am 23.9.2015). Darin wird zur Bioaerosolthematik erklärt, daß eine Abluftreinigungsanlage für große Schweine- bzw. Geflügelhaltung, die der Staubabscheidung dient, auch Bioaerosole abscheidet und daß bei Verwendung einer solchen Anlage auf die Forderung nach einem Sachverständigengutachten zu Keimemissionen verzichtet werden kann. Bei der hier vorliegenden Planung geht es aber weder um große Schweinehaltungs- noch um große Geflügelhaltungsanlagen, sondern um einen Reiterhof. Es wird daher kein Immissionskonflikt hinsichtlich „Bioaerosolbelastung“ und kein Regelungsbedarf gesehen.

Von der Bundesstraße 402 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Allerdings ist der Abstand mit 100 – 380 m so groß und die Schutzbedürftigkeit des (selbst „nicht wesentlich störenden“) Sondergebietes mit zugelassener Betriebsleiterwohnung im östlichen und Betriebsleiterwohnhaus im westlichen, weiter von der Straße entfernten Sondergebiet so gering, daß kein Konflikt erwartet wird.

Für die Andienung wird die vorhandene Privatstraße weiterhin genutzt. Der Verkehr kann sowohl nach Osten als auch nach Westen abfließen. Die anschließende Gemeindestraße und das direkt anschließende klassifizierte Straßennetz werden durch insgesamt geringen Verkehr des Reiterhofes in üblichem Maße beansprucht.

Sollte es aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens zu einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs – sowohl für Kraftfahrzeuge als auch Radfahrer und Fußgänger – im



Bereich des Knotenpunktes B402 / „Alte Haselünner Straße“ kommen, so wird die Gemeinde zu ihren Lasten die erforderlichen Folgemaßnahmen zur Verkehrslenkung in Abstimmung mit der NLStBV -Geschäftsbereich Lingen durchzuführen. Da das Plangebiet aber über die Gemeindestraße auch nach Westen an das klassifizierte Straßennetz (K 317) angebunden ist, werden keine Konflikte und Anforderungen im Einmündungsbereich der „Alten Haselünner Straße“ in die B 402 erwartet.

Entlang der Westkante des Plangebietes verläuft ein Graben, der regelmäßig geräumt werden muß. Der Gewässerrandstreifen liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der Pflanzfestsetzungen, so daß die Vorgaben des Bebauungsplanes die Einhaltung der Verbandssatzung des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 „Untere Hase“ und des Wassergesetzes ermöglichen. Die Festsetzungen behindern nicht die Möglichkeiten der maschinellen Gewässerunterhaltung.

Die vorhandene Reithalle ist bereits durch junge Gehölze eingegrünt. Die neuen baulichen Anlagen werden ebenfalls eingegrünt, Stellplätze werden begrünt und zusätzlich werden auf mindestens 3.770 m² Baum-Strauch-Hecken und Gehölzinseln gepflanzt. Die bisher unstrukturierte Landwirtschaftsfläche wird dadurch gegliedert und belebt werden, der Einfluß auf das Landschaftsbild wird relativ gering und insgesamt positiv sein.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist wegen der geringen Bedeutung der vorhandenen Grasackerfläche relativ gering und wird im Plangebiet durch Anpflanzungen der Baum-Strauch-Hecken und Feldholzinseln kompensiert werden.

Im Plangebiet befinden nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie Plaggenesch-Böden. Sie sind Zeugnisse alter Bewirtschaftungsformen, die charakteristische Spuren in Bodenprofilen hinterlassen haben. Typisch für sie ist ein 40-100 cm mächtiger humoser Eluvialhorizont, auch Auswaschungshorizont genannt. Sie werden seitens des LBEG als Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung eingestuft.

Die auf der Internetseite des LBEG verfügbare Bodenübersichtskarte bezeichnet aber für den Nordteil des Plangebietes als „Tiefumbruchboden“. Nur der Südteil des Geltungsbereiches ist als Bodentyp „*Plaggenesch unterlagert von Braunerde*“ ausgewiesen. Dieser Bodentyp ist allerdings für einen sehr großen, zusammenhängenden Raum mit der gesamten Ortslage Wettrup im Nordosten über die Bereiche Köterhook und Kettelberg bis zur Altortslage Handrup angegeben. Es ist der im Siedlungsraum Wettrup dominierende, übliche Bodentyp. Dieser Boden bildet in der Umgebung des Plangebietes die Basis der vielfach durch Ortslagen und Außenbereichsanwesen überbauten Kulturlandschaft.

Angesichts dieser Bodentypverteilung kann die organische Entwicklung der Ortslage Wettrup ebenso wie diejenige vieler Landwirtschaftsbetriebe und Außenbereichsanwesen nur auf dem vorherrschenden Bodentyp Plaggenesch durchgeführt werden. Es ist in der örtlichen Situation gerade kein seltener, sondern der dominierende Bodentyp, der dementsprechend auch in Anspruch genommen wird.

Durch die Inanspruchnahme für die geplante Weiterentwicklung des Reiterhofes wird überdies keine spätere Umnutzung verunmöglicht, sondern lediglich kleinräumig Boden für relativ wenige bauliche Anlagen umgelagert, während der Hauptteil des Plangebietes für die Pferdehaltung unbebaut bleibt. Die zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit ist auf rd. 4000 m² be-

schränkt. Dies wird angesichts des mehrere Mio m² umfassenden Bodentyps ´Plaggenesch im Bereich Wettrup-Handrup´ nicht als relevante Beeinträchtigung gewertet



7. Ver- und Entsorgung

Der Reiterhof an der Alten Haselünner Straße ist ebenso wie die im weiteren Verlauf der Straße östlich und westlich liegenden Höfe / Häuser bereits an die Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes kann im Zusammenhang mit dem Bestand sichergestellt werden.

7.1 Wasser / Abwasser

Die Trinkwasserversorgung kann durch Anschluß an das vorhandene Netz gesichert werden.

Für das Plangebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min (96 m³/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Mindestens 50 % sind durch eine unabhängige Löschwasserversorgung sicherzustellen. Diese kann durch Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder Löschwasserbehälter nach DIN 14230 verwirklicht werden. Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die erforderliche Löschwasserversorgung wird zur Verfügung gestellt. Die Hydranten werden von Wasserverband „Lingener Land“ gesetzt. Die Standorte der Hydranten werden in Absprache zwischen dem Wasserverband und der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Wettrup in Abstimmung mit der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ beim Landkreis Emsland festgelegt.

Haushalts- und haushaltsähnliche Abwässer, die in der Betriebsleiterwohnung und z.B. in Sozialräumen des Reiterhofes anfallen, sind der Abwasserbeseitigung zuzuführen.

Falls landwirtschaftsähnliche Abwässer wie z.B. aus einer Mistlagerung anfallen, so sind sie vor Ort aufzufangen und zu lagern bis zur fachgerechten Ausbringung auf landwirtschaftlichen Fläche.

Im Plangebiet versickert das anfallende Niederschlagswasser augenscheinlich problemlos. Daher wird auch künftig im Plangebiet von der Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausgegangen. Das von Gebäuden anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickert werden, weil keine relevant verunreinigten Niederschlagswässer anfallen. Als Maß wird festgesetzt, daß die Versickerung flächenhaft auf bis zu 2 m² Fläche je 10 m² versiegelter Fläche versickert werden. Dieses Maß und die vorhandenen Bodenverhältnisse ergeben die maximale Versickerungsleistung. In der Festsetzung wird mit Blick auf den Grundwasserschutz festgelegt, daß das Wasser nicht in Sickerschächten etc. versickert werden darf, sondern über eine bewachsene und belebte Bodenschicht geführt werden muß.

Das Regenwasser kann auch als Brauchwasser rückgehalten und genutzt werden. Sollte trotz der Flächenversickerung und der eventuellen Brauchwassernutzung noch nicht versickerbares Niederschlagswasser anfallen, so ist dieses auf dem Grundstück so rückzuhalten, daß die Einleitung in die Vorflut 2 l/s*ha nicht übersteigt. Ein geeigneter Vorfluter verläuft nordwestlich bzw. nördlich des Teilgeltungsbereiches.

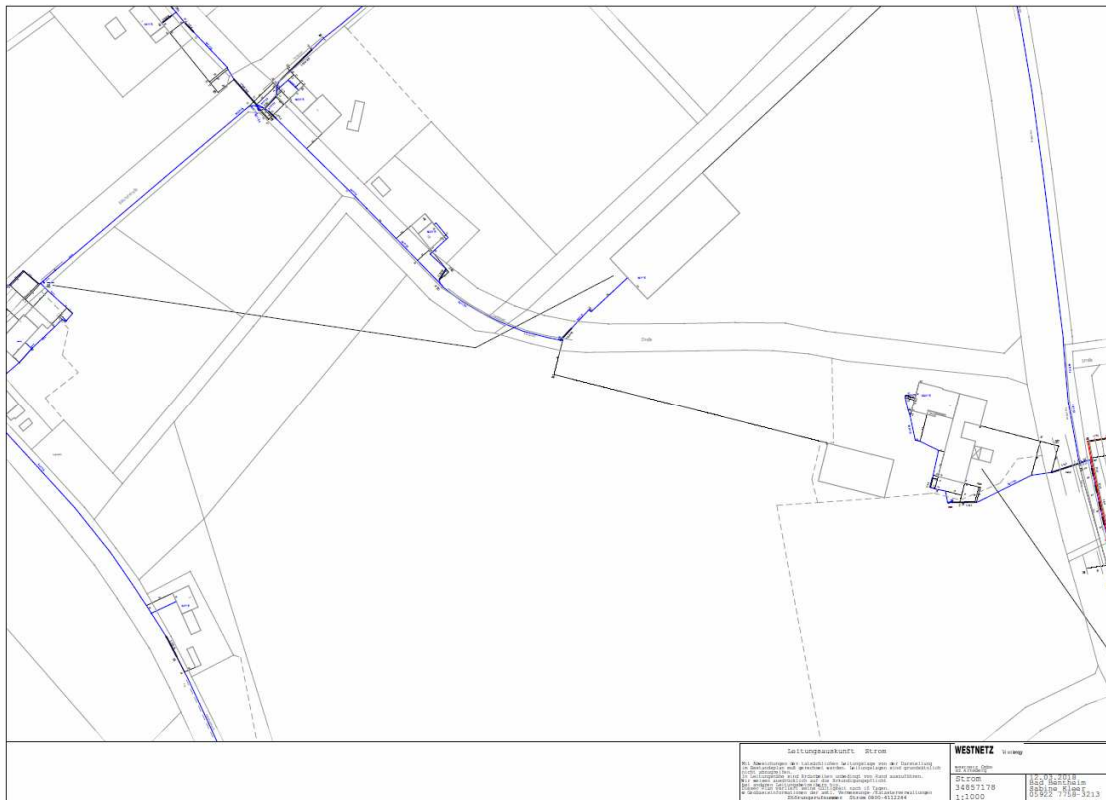
Auf eine räumliche Vorgabe der Versickerungsflächen oder –mulden wird verzichtet. Dem Bauherren soll überlassen bleiben, wo auf dem Gelände er in Abhängigkeit von der Verteilung der baulichen und sonstigen Anlagen und Anpflanzungen Brauchwasser sammeln oder Wasser



versickern und ggf. überschüssiges Wasser rückhalten will. Mit insgesamt 32.684 m² unversiegelbarer Freifläche steht im Sondergebiet hinreichend Platz zur Verfügung, um das Niederschlagswasser zu versickern oder rückzuhalten.

7.2 Energie / Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz, das in der nachstehenden Zeichnung blau markiert ist.



In der Alten Haselünner Straße sowie im nördlichen Sondergebiet ist also eine Stromleitung vorhanden. Die Leitungstrasse soll von Baumpflanzungen freigehalten werden. Bei Gehölzpflanzungen sollen nur flachwurzelnende Arten gepflanzt werden.

Bei Tiefbauarbeiten ist auf die Mittel- und Niederspannungs-Erdkabel Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der elektrischen und sonstigen Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Der Versorgungsträger Westnetz - Netzbezirk Freren (Tel. 05902/502-1231) ist nach vorheriger Rücksprache i.d.R. gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen

Der Nordteil des Plangebietes ist auch mit Telekommunikationsleitungen, jedoch nicht mit Breitbandkabel versorgt. Bei Vorbereitungs- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Leitungen vermieden werden. Außerdem soll darauf geachtet werden, daß der unbehinderte Zugang zu den Leitungen jederzeit möglich ist. Bei Bauarbeiten im Leitungsbe-

reich ist es erforderlich, daß die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten sich über die Leitungen informieren und die Leitungsschutzanweisung der Leitungsbetreiber beachten.

7.3 Abfall / Altlasten

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Emsland.

Das Plangebiet ist über die asphaltierte Gemeindestraße bzw. Privatstraße „Alte Haselünner Straße“ erschlossen. Damit steht eine hinreichend dimensionierte Straße für die Andienung mit dem Müllfahrzeug zur Verfügung.

Die eventuelle Tierkörperbeseitigung erfolgt über die Rendac Lingen GmbH in Lingen.

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen und keine Altlasten-Verdachtsflächen bekannt.

Sollten sich bei der weiteren Planung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Emsland unverzüglich mitzuteilen.



8. Eingriffsbeurteilung

8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist teilweise mit einem Reiterhof und einer Straße bebaut und teilweise als Grasacker genutzt. Es liegt in der streubesiedelten, freien Landschaft und ist in allen vier Himmelsrichtungen in 20 – 250 m Abstand von Hofstellen und Einzelgebäuden umgeben. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Als Biotoptypen sind

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- ziergärtnerisch gestaltete Flächen mit Gehölzen von Scherrasen bis mittelstarken Laubbäumen mit geringer bis mittlerer Bedeutung,
- Grasacker mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

im Plangebiet vorhanden.

In direkter Nachbarschaft befinden sich versiegelte Bereiche ohne Bedeutung, ziergärtnerisch gestaltete Flächen und Hofgehölze von geringer bis hoher Bedeutung, intensiv gepflegter Straßenseitenraum sowie Acker mit geringer Bedeutung, intensiv unterhaltener Graben mit mittlerer sowie Hecke mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

8.2 Eingriffsbeurteilung

Im Bebauungsplan werden Sondergebiete „Reiterhof“, Straßenverkehrsfläche und Grünfläche „Pferdehaltung“ zeichnerisch und in diesem Bereich auch Versiegelungsmöglichkeiten und Pflanzvorschriften textlich festgesetzt. Das Plangebiet umfaßt 46.872 m².

Davon sind 988 m² als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Diese ist bereits vorhanden und insoweit nicht eingriffsrelevant, als die Versiegelung von Straßenfläche sowie die intensive Unterhaltung von Straßenrandbereichen bereits seit langem erfolgt bzw. zulässig ist. Eingriffsrelevant wirkt sich jedoch aus, daß das Straßengrundstück von 2.464 m² auf 988 m² verringert worden ist.

Das nördliche Sondergebiet umfaßt 10.415 m². Hier darf die Grundfläche für Hauptgebäude und für Nebenanlage, Zufahrten etc. 4.200 m² nicht überschreiten. Die Grundfläche von Reitplätzen, die nicht zu einer Versiegelung führen, darf zusätzlich 2.200 m² umfassen. Diese Regelung ist eng am Bestand orientiert und läßt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu. In Ermangelung relevanter neuer Versiegelung greift hier auch die Pflicht zur Gehölzpflanzung nicht relevant, so daß auch von keiner maßgeblichen neuer Kompensationsleistung ausgegangen wird.

Im südlichen Sondergebiet mit insgesamt 18.184 m² dürfen die Grundflächen für Hauptgebäude und für Nebenanlagen, Zufahrten etc. 4.000 m² nicht überschreiten. Die Grundfläche von Reitplätzen, die nicht zu einer Versiegelung führen, darf zusätzlich 2.800 m² umfassen. Bei ersten ergibt sich ein Eingriff durch Versiegelung, bei zweiten durch die intensive Nutzung des Bo-



dens, der jedoch noch Bodenleben und Versickerung ermöglicht und als Wurzelraum randlich stehender Gehölze zur Verfügung steht. Kompensierend wirken hier die Pflanzfestsetzungen, die dafür sorgen, daß statt der bisherigen Nutzung und der künftigen Versiegelung und Reitnutzung auch grasbewachsene Koppeln, mit Gartenflächen sowie mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Flächen entstehen.

Textlich festgesetzt wird außerdem, daß in dem südlich bzw. östlich angrenzenden Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen die überbaubare Grundstücksfläche aufgehoben wird. Damit wird zwar eine Baumöglichkeit genommen. Da diese aber an weitere Voraussetzungen (Baurecht gem. § 35 BauGB mittels Bau- oder BImSch-Genehmigung einer privilegierten Tierhaltungsanlage oder gem. Bebauungsplan) gebunden war, ist diese Bebauungsplanfestsetzung nicht eingriffsrelevant.

Ebenfalls nicht eingriffsrelevant ist die Bebauungsplanfestsetzung, daß die Flurstücke Nrn. 16/6 und 16/7 der Flur 8 künftig Sondergebiet zur Steuerung der landwirtschaftlichen und gewerblichen Tierhaltung sind. Diese Regelung schafft kein Baurecht für Tierhaltungsanlagen, sondern unterbindet sie auf dieser Fläche, damit die Konzentrationswirkung des Bebauungsplanes Nr. 3 dort nicht unterlaufen wird.

In dem eingriffsrelevanten Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die zugelassene Bebauung und Versiegelung sowie Anlage von Reitplätzen zu wesentlichen Teilen bebauten und versiegelte bzw. vegetationslose Flächen, sowohl hinsichtlich asphaltierter Straßen- als auch überbauter Gebäude-, befestigter Wege- und vegetationsloser Reitplatzflächen. An anderer Stelle kommt es durch Bebauung und Versiegelung, bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu einem Verlust versiegelbarer Straßenfläche, intensiv unterhaltenem Straßenrandbereich und intensiv genutzter Ackerfläche bzw. Pferdekoppel. Dabei ist zu beachten, daß die aktuell als Pferdekoppel genutzte Fläche vorher auch der Ackernutzung unterlag. Sie weist neben der aktuell bedingten, formellen Einstufung als Grünland-Einsaat auch Aspekte einer Sandackerfläche und einer Reitsportanlage auf. Für ihre Bewertung spielt neben der Artenarmut und der intensiven Nutzung auch eine Rolle, daß sie von Straßen und Hofstellen bzw. Einzelhäusern gerahmt, strukturlos und teilweise eingezäunt ist.

Auf den versiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf. Der Landschaftsfaktor Wasser ist gering durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse und der Landschaftsfaktor Klima/Luft gering durch die Zunahme der Versiegelung betroffen.

Der Landschaftsfaktor Landschaftsbild wird durch die eingegrünte Bebauung mit weiteren erheblichen Gehölzpflanzungen neben den vorhandenen Hofstellen und Einzelhäusern in der streubesiedelten Landschaft nicht beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird teilweise durch wertsteigernde Maßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert.



Die vermeidenden Planungsüberlegungen und Planungsinhalte

- Extrem sparsame Erschließung mit Verringerung vorhandener Verkehrsflächen,
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung,
- Versickerung des Niederschlagswassers über eine bewachsene und belebte Bodenschicht sowie
- Ein- und Durchgrünung

sind bereits in Kap. 4 bzw. 7 erläutert worden.

Die nicht vermiedenen Beeinträchtigungen werden durch die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert. Die Pflanzung der Baum-Strauch-Hecken und Gehölzinseln dienen neben der Kompensation des Eingriffs vor allem der Eingrünung des Gebietes und erhöhen die Vielfalt, Naturnähe und Funktionsstärke auf der bisherigen (Gras-)Ackerfläche.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche qm	Wertfaktor WE/qm	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
Bebaute und versiegelte Fläche im Reiterhof (ODL)	2.797 qm	0 WE/qm	0 WE
Wege- und sonstige Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im Reiterhof (ODL)	1.398 qm	0 WE/qm	0 WE
Reitplätze im Reiterhof (ODL)	2.146 qm	0,5 WE/qm	1.073 WE
Begrünte Freiflächen mit Ziergarten, Hecken und heimischen Gehölzen im Reiterhof (ODL)	3.262 qm	1,0 WE/qm	3.262 WE
Versiegelte Fläche im Straßengrundstück (OVS)	988 qm	0 WE/qm	0 WE
Versiegelbare Fläche und Straßensrandbereich im Straßengrundstück (OVS)	1.476 qm	0,5 WE/qm	738 WE
Grasacker (GA)	34.806 qm	1,0 WE/qm	34.806 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			39.879 WE

Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche qm	Wertfaktor WE/qm	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
Bebaute und versiegelte Fläche im nördlichen Sondergebiet (ODL)	2.800 qm	0 WE/qm	0 WE



Wege- und sonstige Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im nördlichen Sondergebiet (ODL)	1.400 qm	0 WE/qm	0 WE
Reitplätze im nördlichen Sondergebiet (ODL)	2.200 qm	0,5 WE/qm	1.100 WE
Begrünte Freiflächen mit Ziergärten, Hecken und heimischen Gehölzen im nördlichen Sondergebiet (ODL)	4.015 qm	1,0 WE/qm	4.015 WE
Straßenverkehrsfläche, vollständig versiegelt (OVS)	988 qm	0 WE/qm	0 WE
Bebaute und versiegelte Fläche im südlichen Sondergebiet (ODL)	2.400 qm	0 WE/qm	0 WE
Wege- und sonstige Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im südlichen Sondergebiet (ODL)	1.600 qm	0 WE/qm	0 WE
Reitplätze im südlichen Sondergebiet (ODL)	2.800 qm	0,5 WE/qm	1.400 WE
Begrünte Freiflächen mit Ziergärten, Hecken und heimischen Gehölzen im südlichen Sondergebiet (ODL)	11.384 qm	1,0 WE/qm	11.384 WE
versiegelbare Flächen in der Grünfläche (PSR)	200 qm	0 WE/qm	0 WE
Pferdekoppel in der Grünfläche (PSR)	13.315 qm	1,0 WE/qm	13.315 WE
Baum-Strauch-Hecken und Gehölzinseln in der Grünfläche (HFM)	3.770 qm	2,3 WE/qm	8.671 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			39.885 WE
Kompensationsbilanz im Sondergebiet			
Eingriffsflächenwert des Gebietes im bisherigen Nutzungszustand			39.879 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten und bepflanzten Gebietes			39.885 WE
		Kompensationsüberschuß	6 WE

9. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine öffentliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Gemeindliche Kompensationsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich. Der Gemeinde Wettrup entstehen voraussichtlich keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Bedarf ist nicht ersichtlich.

10. Bodenfunde

Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohleansammlungen, Aschen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks.

Zutagetretende archäologische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, für ihren Schutz ist Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



Umweltbericht

U1. Einleitung

U1.1 Kurzdarstellung und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die Bebauungsplanung betrifft die Weiterentwicklung des Reiterhofes an der Alten Haselünner Straße. Außerdem verkleinert er die überbaubare Grundstücksfläche für Tierhaltungsanlagen des Bebauungsplanes Nr. 3 im Bereich der Hofstelle an der Alten Haselünner Straße. Schließlich setzt er eine Fläche östlich des Sportplatzes zwischen der Bahnhofstraße und dem Schulbach als Fläche für die Landwirtschaft, überlagert mit Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen ohne überbaubare Grundstücksfläche fest. Die beiden letztgenannten Inhalte schaffen kein Baurecht und haben gegenüber dem heutigen Zustand keine Umweltauswirkungen. Daher wird auf diese Festsetzungen nicht weiter eingegangen.

Das Plangebiet mit den zeichnerischen Festsetzungen ist 46.872 m² groß und liegt in der Flur 10 der Gemarkung Wettrup. Es umfaßt den mit einer Reitanlage bebauten Südteil des Flurstücks Nr. 4, den Westteil des privaten Straßenflurstücks Nr. 3 und das als Pferdekoppel genutzte Flurstück 51/1..

Die wichtigsten Ziele der Bebauungsplanung sind, mit der Festsetzung von Sondergebiet und Grünfläche „Pferdehaltung“ den vorhandenen Reiterhof planungsrechtlich zu sichern und seine Weiterentwicklung mit weiteren Anlagen, insbesondere einem Aktivstall und einem Betriebsleiterwohnhaus zu ermöglichen.

Dazu werden folgende flächenhaften Festsetzungen getroffen:

Zweckbestimmung der Fläche		ca. m ²	%
1.	Bruttofläche Geltungsbereich	46.872	100
2	Sondergebiet	28.599	61
	Grünfläche „Pferdehaltung“	17.285	37
	darin Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern	(3.770)	(8)
	Straßenverkehrsfläche	988	2
3	Versiegelbare Fläche im Sondergebiet (einschließlich Reitplätze)	13.200	28
	Versiegelbare Fläche der Straße	988	2



	Unversiegelbare Fläche	32.684	70
--	------------------------	--------	----

U1.2 Ziele des Umweltschutzes

Für die Planung sind grundsätzlich insbesondere die Ziele der folgenden Gesetze und Verordnungen zu berücksichtigen:

Planungs- und Bauordnungsrecht:

BauGB	Baugesetzbuch Ziel: Ordnung der städtebaulichen Entwicklung
BauNVO	Baunutzungsverordnung Ziel: Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen baulichen Nutzungen
NBauO	Niedersächsische Bauordnung Ziel: Vermeidung ungebührlicher Beeinträchtigungen durch Bebauung

Boden:

BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz Ziel: Schutz des Bodens
NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz Ziel: Schutz des Bodens

Wasser:

WHG	Wasserhaushaltsgesetz Ziel: Schutz des Wassers
NWG	Niedersächsisches Wassergesetz Ziel: Schutz des Wassers

Luft / Schall:

BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge Ziel: Schutz vor ungebührlichen Beeinträchtigungen durch Immissionen
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) Ziel: Schutz vor ungebührlichen Beeinträchtigungen durch Lärm

Naturschutz:

BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz Ziel: Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz Ziel: Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften

Für die Planung sind grundsätzlich insbesondere die Ziele der folgenden Fachpläne zu berücksichtigen:

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland,
festgesetzte Ziele: keines

Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich
Ziele: Sondergebiet Reiterhof und Grünfläche „Pferdehaltung“

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung dadurch berücksichtigt, daß

- die Nutzung der Weiterentwicklung des vorhandenen Reiterhofes dient und damit der Standortbindung entspricht und ökonomische wie ökologische Synergieeffekte möglich macht,
- die Nutzung der Erholung dient und auf dem Reiterhof und seiner Freifläche stattfindet und damit in einem Bereich, der bereits seit Jahren für diese Form der Erholung genutzt wird,
- die vorhandene Straße genutzt und Straßenneubau vollständig vermieden wird,
- die Sondergebiete klein und in ihnen die bauliche Inanspruchnahme von Grund und Boden sehr klein gehalten werden,
- durch die Begrenzung auf niedrige Gebäudehöhen die Einflüsse auf die Landschaft minimiert werden,
- durch die Festsetzungen von Gehölzpflanzungen die offene, ungegliederte Landschaft bereichert und strukturiert und so das Bild letztlich verbessert wird.
- die Sondernutzung südlich der Straße auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen stattfindet und damit die eventuelle Inanspruchnahme von ´ökologisch höherwertiger´ Fläche vermieden wird,
- ein Bereich genutzt wird, der frei von empfindlichen Immissionsorten liegt,
- ein Bereich genutzt wird, der nicht von relevanten Immissionen beeinflusst wird,
- das Grund- und Oberflächenwasser nicht relevant beeinflusst wird.

U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“

U2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist teilweise mit einem Reiterhof und einer Straße bebaut und teilweise als Grasacker genutzt. Es liegt in der streubesiedelten, freien Landschaft und ist in allen vier Himmelsrichtungen in 20 – 250 m Abstand von Hofstellen und Einzelgebäuden umgeben. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.



Als Biotoptypen sind

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- ziergärtnerisch gestaltete Flächen mit Gehölzen von Scherrasen bis mittelstarken Laubbäumen mit geringer bis mittlerer Bedeutung,
- Grasacker mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

im Plangebiet vorhanden.

In direkter Nachbarschaft befinden sich versiegelte Bereiche ohne Bedeutung, ziergärtnerisch gestaltete Flächen und Hofgehölze von geringer bis hoher Bedeutung, intensiv gepflegter Straßenseitenraum sowie Acker mit geringer Bedeutung, intensiv unterhaltener Graben mit mittlerer sowie Hecke mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Artenschutzrechtlich relevant ist im Plangebiet nichts.

Obwohl die Planung einer Erweiterung des vorhandenen Reiterhofes dient, hat die Gemeinde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchführen lassen (saP „B-Plan Nr. 4 „Sondergebiet Reiterhof“; planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren; 10.7.2018). Diese kommt zum Ergebnis: *„Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt.*

Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungsmaßnahmen V1 ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird. Bei diesen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um „V1: das Herrichten des Baufeldes außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Arten“, wobei im geplanten neuen Teil des Sondergebietes gar keine bodenbrütenden Arten und auch keine sonstigen relevanten Vorkommen gefunden werden konnten.

Artenschutzrechtlich relevant könnte werden, wenn man die – noch recht neuen – baulichen Anlagen des Reiterhofes abreißt, denn diese haben sich zum Habitat entwickelt. Der Bebauungsplan regelt aber nicht in einer neuen Weise die Möglichkeit zum Abriß vorhandener Bausubstanz, sondern schafft Baurecht für neue – und damit die Möglichkeit, weitere Brutstandorte und / oder Nahrungshabitate für Arten wie Rauchschwalbe oder Haussperling zu etablieren.

Artenschutzrechtlich relevant könnte außerdem werden, wenn man die – noch recht jungen – Gehölze auf dem Reiterhof rodet, denn diese haben sich dann eventuell zum Habitat entwickelt. Der Bebauungsplan regelt aber nicht in einer neuen Weise die Möglichkeit zum Roden vorhandener Gehölze, sondern verpflichtet zur Anpflanzung von weiteren Bäumen und Sträuchern – und damit die Möglichkeit, weitere Brutstandorte und / oder Nahrungshabitate für Arten wie Heckenbraunelle oder Singdrossel zu etablieren.

Bei einem eventuellen Abbruch von Gebäuden und bei einem eventuellen Rückschnitt oder Roden von Gehölzen ist darauf zu achten, daß das Tötungs- und Verletzungsrisiko eventuell dann vorhandener Exemplare relevanter Arten nicht signifikant erhöht und daß die Beeinträchtigung so weit wie möglich vermieden wird.

Festsetzungen dazu sind auch aus rechtlichen Artenschutzgründen nicht zu treffen. Hierzu wird auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.3.2015, Az. 4 BN 32.13 verwie-



sen. Danach darf eine Planung nicht dazu führen, daß „Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, letztlich ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht aus. ... Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzugs sind allerdings überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird.“ (RN 34)

Im Plangebiet kann ein Konflikt im Bereich vorhandener Bausubstanz oder vorhandener Gehölze hinsichtlich der Gebäude-, Baum- und Heckenbrüter oder ggf. Fledermäuse entstehen, wobei dieser nicht aus der Planung resultiert, da die Möglichkeit der Beseitigung bereits heute gilt. Ob es zu einem Konflikt kommt und wie groß dieser ist, entscheidet sich erst im Planvollzug, nämlich ob überhaupt Gehölze rückgeschnitten oder gerodet oder Gebäude entfernt werden und ob dann tatsächlich Vögel oder Fledermäuse vorhanden sind. Dann müssen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen beachtet werden:

Grundsätzlich dürfen „wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten“ nicht gefangen, verletzt oder getötet werden. Das gilt auch für ihre „Entwicklungsformen“, also z.B. Eier, die nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden dürfen („Tötungsverbot“).

„Besonders geschützt“ sind aufgrund von EU-Recht z.B. **alle** heimischen Vogelarten.

Außerdem dürfen „wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten“ nicht erheblich gestört werden. Dabei ist nicht jede „Störung“ untersagt, sondern ´nur´ diejenige, durch die „der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert“ wird („Störungsverbot“).

Dies gilt für alle heimischen Vogelarten und die „streng geschützten Tiere“ wie z.B. alle Fledermausarten, Feldhamster, Fischotter, Laubfrosch, Eremit etc.

Schließlich dürfen „Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden“ („Beschädigungsverbot“).

Das Beschädigungsverbot gilt auch für die „wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten“.

Da ein solcher Artenschutz oftmals keine Bebauung mehr zulässt, ist er u.a. in Bebauungsplangebieten etwas eingeschränkt.

Das „Tötungsverbot“ gilt nur insoweit, als der Eingriff „das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht“.

Das Beschädigungsverbot gilt nicht, „wenn die ökologische Funktion der ... betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlichem Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“

Brut- und Ruhemöglichkeiten sind im Plangebiet, z.B. innerhalb der Grünflächen mit den nun zur Erhaltung festgesetzten Bäumen sowie innerhalb des Waldes mit den weiterhin jederzeit



abholzbaren Bäumen und in den umliegenden Wald- und Gehölzbereichen gegeben. Daher ist die ökologische Funktion weiterhin in räumlichem Zusammenhang erfüllt.

Eine „Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung“ wäre spekulativ. Der Zustand ändert sich nicht oder nicht wesentlich, wenn die bisherigen Nutzungen beibehalten wird. Wenn der Eigentümer die Möglichkeiten der Privilegierung von Tierhaltungsanlagen und der überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wettrup nutzt, dann entstehen in erheblichem Umfang Tierhaltungsanlagen. Wenn er eine andere Form landwirtschaftlicher Nutzung einschließlich landwirtschaftlichen Lagers etablieren will, ist dies genauso möglich wie das liegenlassen als Brache oder eine Bepflanzung mit schnellwachsenden „Energieholzarten“. Der künftige Umweltzustand ist daher nicht vernünftig vorhersagbar.

U2.2 Prognose

Im Bebauungsplan werden in der Hauptsache zwei Sondergebiete für Reiterhof, eine vorhandene Straße und eine private Grünfläche der Zweckbestimmungen „Pferdehaltung“ festgesetzt. Damit werden in den noch nicht bebauten Teilen des Plangebietes Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zugelassen und Verbesserungen für Natur und Landschaft vorgeschrieben.

Die von der Nutzung ausgehenden Emissionen werden gering sein und von einer großen Fläche ausgehen. Eine relevante Beeinträchtigung von Immissionsorten in der Umgebung, also von Wohnhäusern durch Gerüche und Insekten oder von nährstoffempfindlichen Arten und Lebensgemeinschaften durch Nährstoffeintrag über den Luftpfad werden nicht erwartet. Vielmehr wird die Immissionsbelastung des Raumes insgesamt gemindert, da die Weiterentwicklung des Reiterhofes mit dem Rückgang der Nutzviehhaltung auf der Hofstelle an der Alten Haselünner Straße einhergeht.

Die maximal mögliche Versiegelung von Grund und Boden im Bereich der Sondergebiete umfasst gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt 13.200 m², im Bereich der Straße rd. 1.000 m². Die Straße ist bereits versiegelt, rd. 6.400 m² der Sondergebiete ebenfalls. Auf den dann tatsächlich versiegelten Flächen der maximal noch rd. 6.800 m² zusätzlichen versiegelbaren Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf. Auf den Flächen, die mit Gehölzen bepflanzt werden, tritt eine wesentliche Verbesserung der Bodenfunktionen auf.

Der Bau der Reiterhofanlagen wird also zu einer lockeren Überbauung und Bepflanzung von landwirtschaftlicher Intensivfläche führen. Dadurch wird die landwirtschaftliche Bewirtschaftbarkeit genommen und die Struktur- und Artenvielfalt erhöht.

Der Landschaftsfaktor Landschaftsbild ist aufgrund der vorhandenen und der festgesetzten ergänzenden Ein- und Durchgrünung nicht relevant betroffen.

Das „Vorhandensein der geplanten Vorhaben“ wird zu einer dauerhaften Existenz von baulichen Anlagen und Pflanzen führen, die einen neuen, kleinstrukturierten, vielfältigen Lebensraum auf bisheriger landwirtschaftlicher Intensivfläche bilden.



Bei der Anwesenheit von Menschen und Pferden werden Lebensmittel bzw. Futter und Wasser gebraucht werden, die ansonsten ebenfalls, aber an einem anderen Ort, für diese Menschen und Tiere gebraucht würden.

Der Landschaftsfaktor Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse nur unwesentlich betroffen, da die zugelassenen Anlagen klein sind und das anfallende Wasser auf den Freiflächen versickert oder als Brauchwasser genutzt wird und höchstens in sehr geringem Umfang gedrosselt in den Graben abgegeben wird.

Das „*Vorhandensein der geplanten Vorhaben*“ wird zur Anwesenheit von Menschen und Tieren auch in dem noch freien Teil des Plangebiet führen. Dabei wird Schall durch Menschen- und Tierstimmen sowie in geringem Maß durch Andienungsverkehr emittiert. Es werden geringe Geruchs- und Nährstoffe emittiert. Es werden voraussichtlich keine Belästigungen verursacht.

Das „*Vorhandensein der geplanten Vorhaben*“ wird zum Anfall von Exkrementen und Abwasser sowie Abfall führen. Diese würden ansonsten ebenfalls an einem anderen Ort entstehen und beseitigt. Sie werden auch hier schadlos beseitigt werden.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder „die Umwelt“ sind nicht ersichtlich.

Die Kumulierung mit den Auswirkungen des vorhandenen Reiterhofes führen dazu, daß immer noch keine relevanten Beeinträchtigungen in der Umgebung erwartet werden und daß gleichzeitig Einflüsse auf andere Standorte, an denen ggf. sonst der Reitbetrieb etabliert würde, vermieden werden.

„*Auswirkungen auf das Klima*“ sind ebensowenig ersichtlich wie eine „*Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels*“.

Die „*eingesetzten Techniken und Stoffe*“ entsprechen voraussichtlich denen des vorhandenen Reiterhofes, sie sind dann für den „*Umweltzustand*“ unschädlich. Jedoch werden auch hierzu, wie zu vielen anderen der gem. BauGB-Anlage zu prognostizierenden „*Umweltauswirkungen*“, keine Regelungen in der Bauleitplanung getroffen.

U2.3 Vermeidung und Kompensation

Die vermeidenden Planungsüberlegungen und Planungsinhalte

- Extrem sparsame Erschließung mit Verringerung vorhandener Verkehrsflächen,
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung,
- Versickerung des Niederschlagswassers über eine bewachsene und belebte Bodenschicht sowie
- Ein- und Durchgrünung

sind bereits in Kap. 4 bzw. 7 erläutert worden.



Die nicht vermiedenen Beeinträchtigungen werden durch die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert. Die Pflanzung der Baum-Strauch-Hecken und Gehölzinseln dienen neben der Kompensation des Eingriffs vor allem der Eingrünung des Gebietes und erhöhen die Vielfalt, Naturnähe und Funktionsstärke auf der bisherigen (Gras-)Ackerfläche.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche qm	Wertfaktor WE/qm	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
Bebaute und versiegelte Fläche im Reiterhof (ODL)	2.797 qm	0 WE/qm	0 WE
Wege- und sonstige Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im Reiterhof (ODL)	1.398 qm	0 WE/qm	0 WE
Reitplätze im Reiterhof (ODL)	2.146 qm	0,5 WE/qm	1.073 WE
Begrünte Freiflächen mit Ziergärten, Hecken und heimischen Gehölzen im Reiterhof (ODL)	3.262 qm	1,0 WE/qm	3.262 WE
Versiegelte Fläche im Straßengrundstück (OVS)	988 qm	0 WE/qm	0 WE
Versiegelbare Fläche und Straßenrandbereich im Straßengrundstück (OVS)	1.476 qm	0,5 WE/qm	738 WE
Grasacker (GA)	34.806 qm	1,0 WE/qm	34.806 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			39.879 WE

Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche qm	Wertfaktor WE/qm	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
Bebaute und versiegelte Fläche im nördlichen Sondergebiet (ODL)	2.800 qm	0 WE/qm	0 WE
Wege- und sonstige Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im nördlichen Sondergebiet (ODL)	1.400 qm	0 WE/qm	0 WE
Reitplätze im nördlichen Sondergebiet (ODL)	2.200 qm	0,5 WE/qm	1.100 WE
Begrünte Freiflächen mit Ziergärten, Hecken und heimischen Gehölzen im nördlichen Sondergebiet (ODL)	4.015 qm	1,0 WE/qm	4.015 WE
Straßenverkehrsfläche, vollständig	988 qm	0 WE/qm	0 WE

versiegelt (OVS)			
Bebaute und versiegelte Fläche im südlichen Sondergebiet (ODL)	2.400 qm	0 WE/qm	0 WE
Wege- und sonstige Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im südlichen Sondergebiet (ODL)	1.600 qm	0 WE/qm	0 WE
Reitplätze im südlichen Sondergebiet (ODL)	2.800 qm	0,5 WE/qm	1.400 WE
Begrünte Freiflächen mit Ziergärten, Hecken und heimischen Gehölzen im südlichen Sondergebiet (ODL)	11.384 qm	1,0 WE/qm	11.384 WE
versiegelbare Flächen in der Grünfläche (PSR)			
Pferdekoppel in der Grünfläche (PSR)	13.315 qm	1,0 WE/qm	13.315 WE
Baum-Strauch-Hecken und Gehölzinseln in der Grünfläche (HFM)	3.770 qm	2,3 WE/qm	8.671 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			39.885 WE
Kompensationsbilanz im Sondergebiet			
Eingriffsflächenwert des Gebietes im bisherigen Nutzungszustand			39.879 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten und bepflanzten Gebietes			39.885 WE
		Kompensationsüberschuß	6 WE

U2.4 Alternativen

Im Geltungsbereich an der Alten Haselünner Straße stehen Anlagen des Reiterhofes, die nicht ersetzt werden können. Hier besteht eine unmittelbare Standortbindung.

Die notwendigen neuen Anlagen des Reiterhofes stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorhandenen Reithalle und den angrenzenden, vorhandenen Anlagen. Sie können ohne die direkte Nachbarschaft nicht in der gewünschten Weise funktionieren. Deshalb ist die Weiterentwicklung aus betrieblicher und gemeindlicher Sicht nur in und an dem bisherigen Betriebsgelände möglich. Alternativ zur Fläche südlich der Alten Haselünner Straße wäre eine Weiterentwicklung nach Osten zur Bundesstraße 402 denkbar. Dadurch würde die ergänzende Nutzung in den immissionsbeeinflussten bzw. -beeinträchtigten Bereich gelegt, außerdem erforderte diese Entwicklungsrichtung wesentlich mehr Erschließungsfläche und -aufwand als die auf der gewählten Flächen im Süden. Die Flächen im Südosten, Westen und Norden sind entweder bereits mit anderen Anlagen bebaut und deshalb oder wegen der Eigentumssituation nicht ver-



füßbar. Daher sind keine geeigneten Alternativen mit geringeren Umweltauswirkungen ersichtlich, um das Planungsziel zu erreichen.

U2.5 „Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j“ BauGB

Die festgesetzten Nutzungen sind in der gegebenen und der absehbaren örtlichen Situation nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Daher sind auch keine Auswirkungen aufgrund einer solchen Anfälligkeit zu erwarten.

U3. Zusätzliche Angaben

U3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren bei der Umweltprüfung verwendet.

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Bei und nach der Realisierung wird durch Inaugenscheinnahme geprüft, ob die Vorgaben dieser Flächennutzungsplandarstellung beachtet sind. Weitere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich und nicht geplant.

U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen sind kurz und allgemeinverständlich. Eine weitere Zusammenfassung ist entbehrlich.

U3.4 Quellen

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland

Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich

Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wettrup

Entwurf der 52. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lengerich

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Wettrup

saP „B-Plan Nr. 4 „Sondergebiet Reiterhof“; planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren; 10.7.2018

